

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## ĮVADAS

Formuojamas žemės sklypas: Panevėžio raj. Vadoklių sen. Vadoklių mstl. Žalioji g. 28;

Projekto tikslai: suformuoti valstybinės žemės sklypą, reikalingą savininko nuosavybės teisėmis valdomiems pastatams (unikalūs Nr. 4400-0506-2999, Nr. 4400-0506-3096) eksploatuoti;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-151741;

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;

- Vadoklių miestelio bendrasis planas (reg. Nr. T00065842 (000661082070)), patvirtintas 2013m. kovo 28d. Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T-65;

- 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 25d. įsakymas Nr.A-416 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2024m. lapkričio 21d. Nr.TP.189-24-Ž 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;

- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, patvirtintas LR žemės ūkio ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr.3D-37/D1-40;

- Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika, patvirtinta LR aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247;

- 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

Formuojamas žemės sklypas yra Panevėžio rajono savivaldybėje, Vadoklių seniūnijoje, Vadoklių miestelyje, Žaliosios gatvėje Nr. 28. Žemės sklype registruoti statiniai: gaisrinės tarnybos pastatas (unik. Nr. 4400-0506-2999, žym. plane 101p, paskirties grupė: visuomeninių, daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: specialiųjų) ir malkinė (unik.Nr. 4400-0506-3096, žym. plane 3I1ž, paskirties grupė: pagalbinių, daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: pagalbinio ūkio). Statinių išdėstymo plane pažymėtas pastatas 2I1p yra neregistruotas. Sklypas patenka į registruotą teritoriją, kurioje taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (unik. Nr. 100164028). Sklypo teritorijoje įrengta 0,4kV orinės elektros linija, pastatytas elektros

stulpas. Į pastatą nutiesti elektroninių ryšių tinklai, vandens tiekimo tinklai, lietaus, buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Teritorija melioruota. Sklypas nepatenka į kultūros paveldo teritorijas, saugomas teritorijas.

Gretimi žemės sklypai:

| Gretimybė   | Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.   | Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir būdas                 | Nuosavybės forma | Matavimo tipas         |
|-------------|--|--|------------------|------------------------|
| 1-2,<br>5-6 | Valstybinė žemė  |  |                  |                        |
| 2-5         | 6687/0002:0103<br>4400-2914-2578<br>Žalioji g. 28A                                 | Žemės ūkio paskirties žemė, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai | Privati          | Kadastriniai matavimai |
| 6-1         | Žalioji gatvė (Ds kategorija, registruotas kelio statinys unik.Nr. 4400-2847-2680) |  |                  |                        |

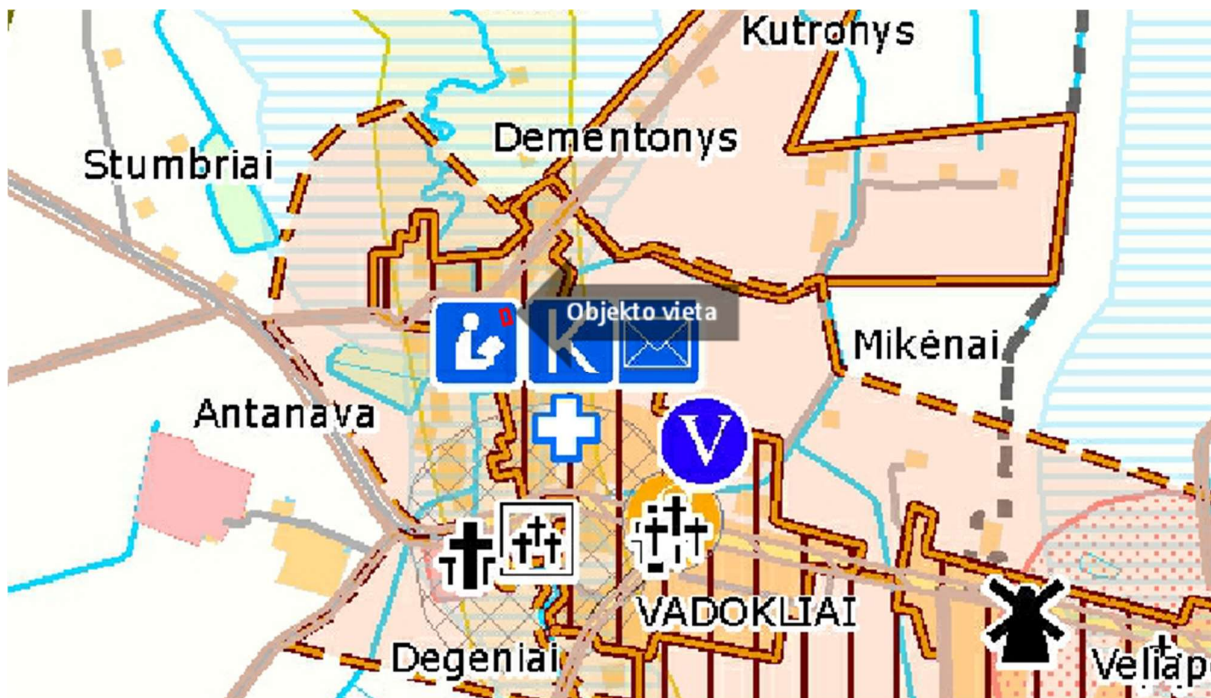
## REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

Statybos techniniame reglamente STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ nustatomi mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos: visuomeninės paskirties statinių iki 8,5m. aukščio – ne mažesnis kaip 3,0m. atstumas. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5m. kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Ne visuomeninės paskirties inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus – ne mažesnis kaip 1,0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu. Statant naujus visuomeninės paskirties statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai.

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 nekilnojamojų 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 rinktovo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliotu savivaldybės administracijos atstovu, – po 5 metrus į abi puses nuo drenažo rinktovo.

Pagal Panevėžio rajono bendrojo plano sprendinius žemės sklypas patenka į intensyvios statybų plėtros teritoriją. Intensyvios statybos plėtros teritorijoje žemė gali būti naudojama naudingų iškasenų gavybai, pramonės ir infrastruktūros plėtrai, intensyviai gyvenamųjų namų, komercinei ir kitai statybai, turizmo paslaugų, verslo ir viešųjų paslaugų (švietimo, sveikatos, sporto, kt.) statiniams statyti arba patalpoms įrengti, bendro naudojimo teritorijoms ir želdynams (ne mažiau 10 % teritorijos ploto), gatvėms ir inžineriniams tinklams, įrenginiams statyti ir eksploatuoti. Užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 3 aukštai, užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti: gyvenamosios paskirties sklypams – 0,4; negyvenamosios paskirties sklypams – 1,2. Gyvenamosios statybos sklypo plotas 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

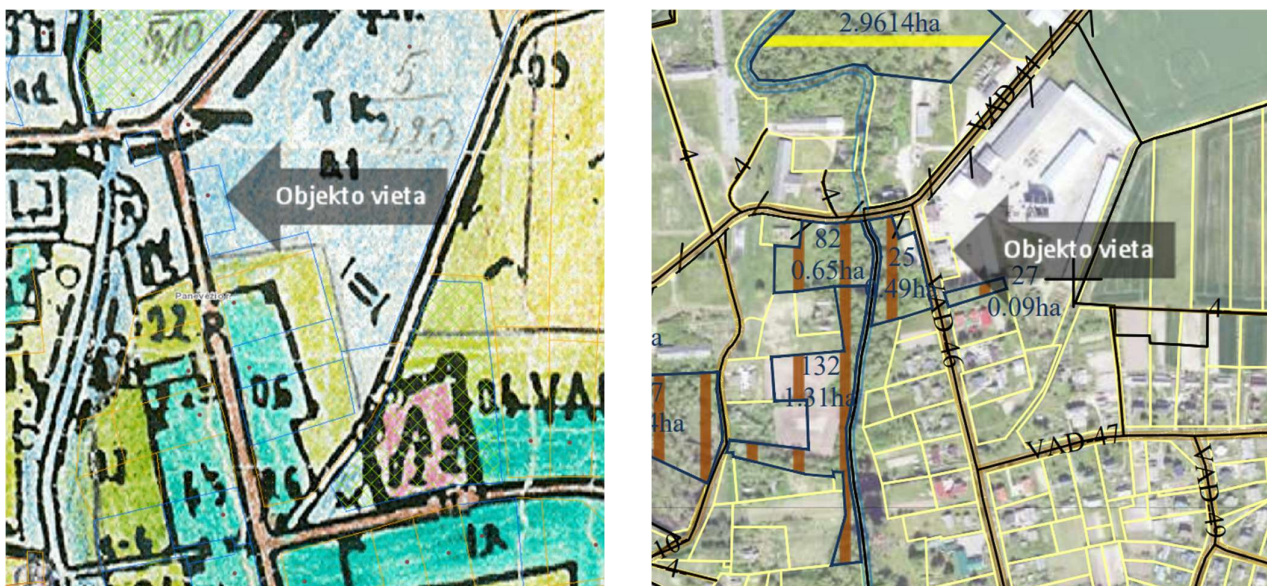
#### Statybų plėtros zonos

- 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
- Kapinių plėtra rezervuojama teritorija
- Rezervuojamas visuomenės poreikiams viešo naudojimo poilsio teritorija

Užstatyta 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, paukštinkystės įmonės apsaugos zona
  - Aerodromo klijūtis 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 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 Vadoklių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektu



3 pav. ištrauka iš Vadoklių miestelio bendrojo plano, žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio

Pagal Vadoklių miestelio bendrojo plano sprendinius sklypas patenka į visuomeninės paskirties objektų teritorijas, kuriose vyrauja visuomeninės ir socialinės svarbos objektai (švietimo, medicinos, viešo administravimo). Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai: kitos paskirties žemė, visuomeninės paskirties teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, bendro naudojimo teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos. Užstatymo intensyvumas iki 1,0, aukštingumas iki 15m.



| Nr.    | Pavadinimas | Ilgis (km) | Gyvenvietė     | Kategorija | Pastabos       |
|--------|-------------|------------|----------------|------------|----------------|
| VAD-46 | Žalioji g.  | 0,630      | Vadoklių mstl. | Ds         | 4400-2847-2680 |

4 pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono žemėlapiu, vietinės reikšmės keliai ir gatvės

## PROJEKTO SPRENDINIAI

Pagal žemės naudojimo būdų turinio aprašą, visuomeninės paskirties teritorijų būdo žemės sklypai skirti visuomeninės paskirties grupės pastatams; valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams ir jų funkcijoms vykdyti; religinių bendruomenių ir bendriųjų veiklai; sporto paskirties inžineriniams statiniams, **specialiosios paskirties pastatams**, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įvairių socialinių grupių paskirties pastatams (pusiaukelės namams, motinos ir vaiko namams, bendruomeniniams šeimos namams ir pan.)

Pagal statybos techninio reglamentą STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, visuomeninių pastatų paskirties grupės, specialiųjų pastatų paskirties pastatams priskiriamas bet kuris krašto apsaugos tikslams skirtas pastatas, kareivinės, suėmimo vykdymo, uždaro ir pusiau atviro tipo baismės atlikimo vietos pastatas, tardymo izoliatorius, policijos, **priešgaisrinės ir gelbėjimo tarnybos pastatas**, slėptuvė, priedanga, pasienio kontrolės punktas ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (pastatas skirtas specialiesiems tikslams).

Pagal kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodiką, mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti apskaičiuojamas pagal formulę  $S_{\min} = A_{\text{stat}} + S_{\text{priež}}$ . Gaisrinės tarnybos pastato užstatytas plotas  $A_{\text{stat}} = 307\text{m}^2$ . Statiniui prižiūrėti reikalingas plotas  $S_{\text{priež}} = 6 \sqrt{A_{\text{stat}}} \cdot 3,00 = 315\text{m}^2$ . Mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas gaisrinės tarnybos pastatui eksploatuoti  $S_{\min} = 307 + 315 = 622\text{m}^2$ . Apskaičiuojamas mažiausias plotas malkinei eksploatuoti:  $S_{\min} = A_{\text{stat}} + S_{\text{priež}}$ . Malkinės pastato užstatytas plotas  $A_{\text{stat}} = 17\text{m}^2$ . Statiniui prižiūrėti reikalingas plotas  $S_{\text{priež}} = 6 \sqrt{A_{\text{stat}}} \cdot 2,00 = 49\text{m}^2$ . Mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas malkinės pastatui eksploatuoti  $S_{\min} = 17 + 49 = 66\text{m}^2$ . Visų statinių mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti  $S_{\min} = 688\text{m}^2$ .

Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše mažiausias želdynų įrengimui sklype numatytas dydis - 15% nuo sklypo ploto. Suformuoto sklypo želdynams reikalingas plotas **144m<sup>2</sup>**. Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis - ½.

Visuomeninių pastatų paskirties grupei STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelėje numatytas automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius - specialiosios paskirties pastatams **1 vieta 3 darbuotojams**.

Atsižvelgiant į esamą statinių paskirtį, gretimo sklypo ir kelio statinio ribas formuojamas 961m<sup>2</sup> ploto žemės sklypas proj.Nr.1, kurio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemės, naudojimo būdas - visuomeninės paskirties teritorijos. Sklypo ribos taškuose 2-5 sutampa su kadastriniais matavimais pamatuoto sklypo ribomis. Riba taškuose 6-1 formuojama iki kelio statinio ribos.

Įvažiavimas į suprojektuotą žemės sklypą numatomas iš Žaliosios gatvės. Projektinių pasiūlymų brėžinyje sutartiniu ženklų pažymėta „Įvažiavimo-išvažiavimo į sklypą vieta“ nurodo kurioje sklypo pusėje numatomas įvažiavimas. Įvažiavimai galimi visoje sklypo ribos taškuose 6-1 ilgyje, užtikrinant įvažiavimus į gaisrinės tarnybos pastate įrengtus keturis garažus, taip pat jei būtų įrengtos naujos automobilių stovėjimo vietos.

Suformuotas žemės sklypas:

### **Žemės sklypas proj. Nr. 1**

Sklypo plotas- 961m<sup>2</sup>

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas - visuomeninės paskirties teritorijos

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 11m<sup>2</sup>;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 49m<sup>2</sup>;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 961m<sup>2</sup>;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 240m<sup>2</sup>.

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra.

Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, veiklos apribojimai nurodyti specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme. Elektros tinklų apsaugos zonos vieta nurodyta pagal vietovėje pamatuotą stulpo vietą.

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