

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Pertvarkomi žemės sklypai: Panevėžio raj. Velžio sen. Dembavos k. kad.Nr.6613/0002:0020, kad.Nr.6613/0002:0282;

Projekto tikslai: sujungti ir padalyti žemės ūkio paskirties žemės sklypus į atskirus žemės sklypus, pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą (-us);

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-176956;

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 savivaldybės administracijos direktoriaus 2025m. gegužės 15d. įsakymas Nr.A-208 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2025m. gegužės 21d. Nr.TP.097-25-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2025m. gegužės 20d. Nr.176956/05-20 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2025m. gegužės 20d. Nr.1.6-ŽP-R265 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 aplinkos ministro 2020 m. birželio 3 d. įsakymas Nr. D1-328 „Dėl Lietuvos hidrometeorologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos pritarimo (derinimo) projektui dėl statinių statybos ar rekonstravimo, įrenginių įrengimo bendrojoje meteorologinių stebėjimų aikštelės apsaugos zonoje ir pritarimo projektui ar numatomi veiksmai vandens matavimo stočių apsaugos zonose išdavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“;
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;
- Kiti teritorijų planavimą reglamentuojantys įsakymai, nutarimai, taisyklės.

ESAMA TERITORIJOS BŪKLĖ

Pertvarkomi žemės sklypai yra Panevėžio rajono savivaldybėje, Velžio seniūnijoje, Dembavos kaime. Pirmo pertvarkomo sklypo kadastrinis Nr.**6613/0002:0020**, unikalus Nr.6613-0002-0020, plotas 1600m². Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio paskirties žemė, naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai (2009-10-27).

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- 1600m²;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 1600m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 130m².

Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 1601m², teritorijos unik.Nr.100649415.

Antro pertvarkomo sklypo kadastrinis Nr.**6613/0002:0282**, unikalus Nr.4400-0482-6442, plotas 1607m². Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio paskirties žemė, naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai (2010-07-19).

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

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 55m²;

118- Meteorologinių stebėjimų aikštelių apsaugos zonos (VII skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 1607m²;

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 1607m²;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 1607m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 139m².

Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 1606m², teritorijos unik.Nr.100649415.

Sklypuose registruotų servitutų nėra.

Netoli sklypų, vakarinėje pusėje, nutiesti magistraliniai buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Rytinėje sklypų pusėje nutiesti vandens tiekimo, buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Teritorija melioruota. Visa sklypo teritorija patenka į Panevėžio I vandenvietės apsaugos zonos 3A juostą ir į bendrąją Panevėžio hidrometeorologijos stoties apsaugos zoną. Sklypas nepatenka į kultūros paveldo teritorijas, saugomas teritorijas, Natūra 2000 teritorijas. Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-3	6613/0002:0209 6613-0002-0209	Žemės ūkio paskirties žemė, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Privati	Kadastriniai matavimai
3-7	Nevėžio gatvė (registruotas kelio statinys unik.Nr.4400-2031-2174)			
7-11	6613/0002:0023 6613-0002-0023	Žemės ūkio paskirties žemė, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Privati	Kadastriniai matavimai
11-14	Valstybinė žemė			
14-1	Jaunimo gatvė (registruotas kelio statinys unik.Nr.4400-6377-8563)			

REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

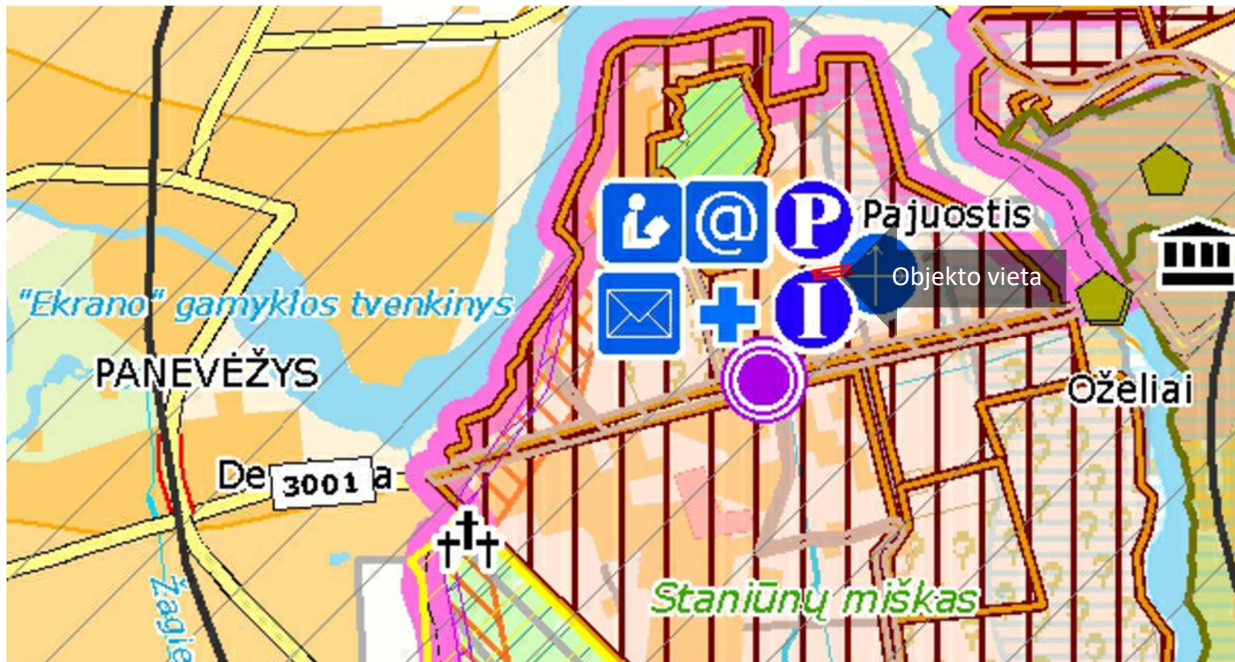
Statybos techniniame reglamente STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nurodoma, kad minimalus atstumas nuo atskirai statomo namo ir jo priklausinių (išskyrus nesudėtingus statinius) iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3 metrai. 3 metrų atstumu nuo sklypo 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.



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

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; negyvenamosios paskirties sklypams – 1,2. Gyvenamosios statybos plotas turi būti ≥ 9 arai. Pagal bendrąjį planą 4 lygmens b kategorija (monofunkciniai) priskiriama naujiems aptarnavimo centrams, kaimo plėtros centrams (gyvenvietėms), tokiems kaip Dembavos kaimas.



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

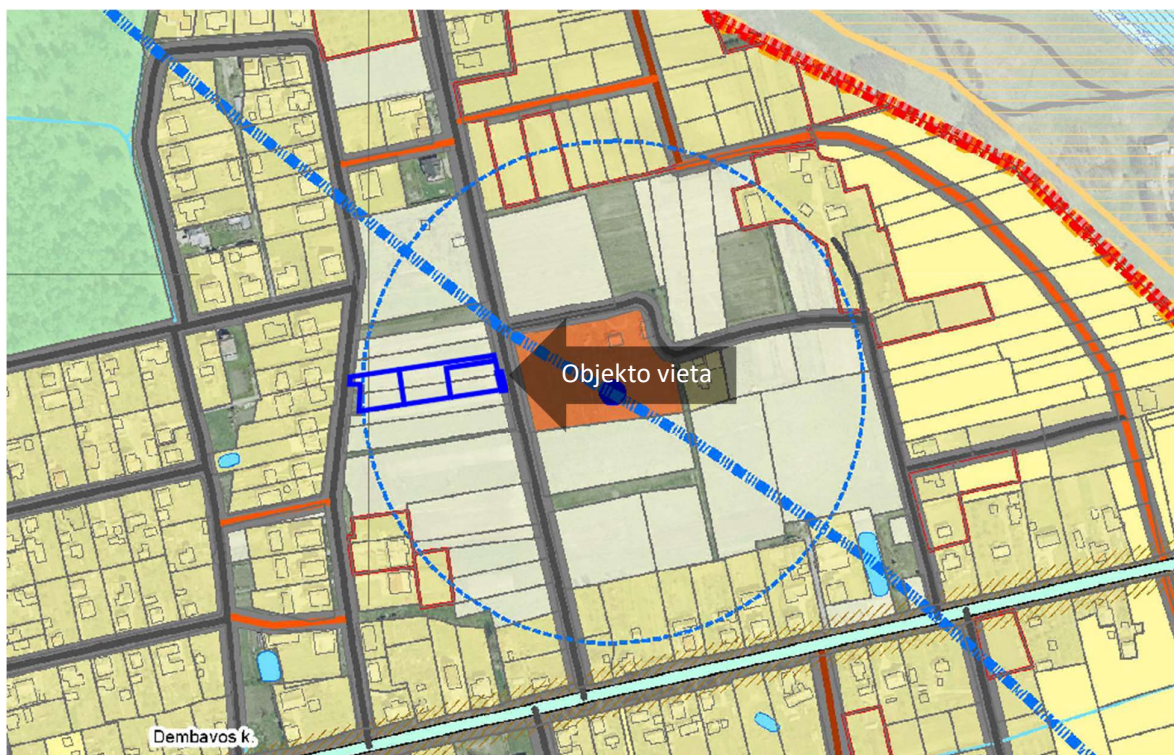
- Regioninio tarsisteminio stabilizavimo ašys (geoekologinės takoskyros)
- Rajoninio tarsisteminio stabilizavimo ašys (geoekologinės takoskyros)
- Rajoniniai ir svarbiausi vietiniai vidinio stabilizavimo mazgai ir juostos
- Regioniniai ir svarbiausi rajoniniai slėninės bei dubakloninės migracijos koridoriai
- 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
- Rezervuojamos visuomenės poreikiams viešo naudojimo poilsio teritorija

VEIKLOS APRIBOJIMAI

- Pakelės infrastruktūros plėtros zona
- 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 klišių 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



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
- Vandenvietės griežto režimo apsaugos juosta (1-oji)
- Vandenvietės mikrobinės taršos apribojimo juosta (2-oji)
- Vandenvietės cheminės taršos apribojimo juosta (3-ioji A)
- Vandenvietės cheminės taršos apribojimo juosta (3-ioji B)
- Hidrometeorologijos stoties apsaugos zona (200 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)

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

Pagal Panevėžio priemiestinių gyvenamųjų teritorijų intensyvios plėtros specialųjį planą sklypai patenka į esamą žemės ūkio paskirties žemę. Specialiajame plane numatyta, kad pakeitus žemės naudojimo būdus ir pobūdžius, išlieka ir esami žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai, nustatyti Panevėžio rajono bendrajame plane iki tol, kol Panevėžio rajono bendrasis planas bus pakeistas. Numatytos funkcinės zonos 30 % gali būti keičiamos į kitos paskirties funkcinę zoną. Naujų intensyvios plėtros zonų formavimas aplink esančius a, b kategorijų centrus numatomas atsižvelgiant į Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius: užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 3 aukštai, užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti: gyvenamosios paskirties sklypams – 0,9.

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

Reikalavimai naujų statinių statybai, įrenginių įrengimui, statinių, įrenginių rekonstravimui bendrojoje meteorologinių stebėjimų aikštelės apsaugos zonoje: turi būti užtikrinama, kad horizontalus atstumas (L , m.) nuo meteorologinių stebėjimų aikštelės iki bet kurios statinio (jo dalies) ar įrenginio (jo dalies) vietos, kurioje matuojamas statinio (jo dalies) ar įrenginio (jo dalies) aukštis (h_{st} , m.), yra didesnis už atstumą (L_{min} , m.), nustatomą pagal formulę: $L_{min} = 10 \times (h_{st} - h_{ma})$, (kai $h_{st} - h_{ma} < 3$ m, tai $L_{min} = 30$ m.) Čia: h_{st} – bet kuris statinio (jo dalies) ar įrenginio (jo dalies) aukštis virš jūros lygio (m.), h_{ma} – meteorologinių stebėjimų aikštelės vidutinis aukštis virš jūros lygio (m.). Panevėžio MSA vidutinis aukštis virš jūros lygio pagal Baltijos aukščių sistemą yra 56,90 m.

PROJEKTO SPRENDINIAI

Žemės ūkio paskirties sklypai kad.Nr.6613/0002:0020 ir kad.Nr.6613/0002:0282 sujungiami į vieną. Suformuojamas tarpinis žemės sklypas proj.Nr. A, kuriam pagrindinė žemės naudojimo paskirtis keičiama į kitos paskirties žemę. Sklypas padalijamas į keturis sklypus. Sklypams proj.Nr.1, proj.Nr.2, proj.Nr.3 žemės naudojimo būdas keičiamas į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijas. Tęsiant Nevėžio gatvės infrastruktūros formavimą (ZSFP-89084), suformuojamas sklypas proj.Nr.4, kuriam naudojimo būdas keičiamas į susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijas.

Įvažiavimas į žemės sklypą proj.Nr. 1 numatomas iš Jaunimo gatvės. Į sklypus proj.Nr.2, proj.Nr.3, proj.Nr.4 patenkama iš Nevėžio gatvės.

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

Suformuoti žemės sklypai:

Žemės sklypas proj. Nr. 1

Sklypo plotas- 1000m²

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:

118-Meteorologinių stebėjimų aikštelių apsaugos zonos (VII skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 978m²;

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 1000m²;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 1000m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 15m².

Žemės sklypas proj. Nr. 2

Sklypo plotas- 1227m²

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:

118-Meteorologinių stebėjimų aikštelių apsaugos zonos (VII skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 1227m²;

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 1227m²;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 1227m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 27m².

Žemės sklypas proj. Nr. 3

Sklypo plotas- 950m²

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:

118-Meteorologinių stebėjimų aikštelių apsaugos zonos (VII skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 950m²;

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 950m²;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 950m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 137m².

Žemės sklypas proj. Nr. 4

Sklypo plotas- 30m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 21m²;

118-Meteorologinių stebėjimų aikštelių apsaugos zonos (VII skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 30m²;

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 30m²;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 30m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 30m².

Siūlomi nustatyti servitutai:

215-Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas- 30m²;

222-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 30m².

Viešpataujantys servitutai numatomi žemės sklypui proj.Nr. 3 ir inžinerinius tinklus eksploatuojančioms organizacijoms.

Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, veiklos apribojimai nurodyti Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme. Tarpinio žemės sklypo proj.Nr. A ribų, siūlomų nustatyti teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pokyčiai nurodyti projektinių pasiūlymų brėžinyje ir žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinės sistemos erdviniuose duomenyse.

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.