

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## ĮVADAS

Pertvarkomi žemės sklypai: Panevėžio raj. Velžio sen. Dembavos k. Veteranų g. 47 kad.Nr.6613/0002:0061, Veteranų g. 49 kad.Nr.6613/0002:0083;

Projekto tikslai: sujungti ir padalyti žemės sklypus į atskirus žemės sklypus: pakeisti vieno naujai suformuoto žemės sklypo žemės naudojimo būdą į susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijas;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-183239;

Dokumentai, kuriais vadovaujantis rengiamas projektas:

- Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas (reg.Nr. T00087555), 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. rugsėjo 10d. įsakymas Nr.A-353 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2025m. rugsėjo 24d. Nr.TP.157-25-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2025m. rugsėjo 11d. Nr.183239/09-11 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

Pertvarkomi žemės sklypai yra Panevėžio rajono savivaldybėje, Velžio seniūnijoje, Dembavos kaime. Žemės sklypo, esančio Veteranų gatvėje Nr. 47, kadastrinis Nr.6613/0002:0061, unikalus Nr.6613-0002-0061, plotas 0,4746ha. Sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sklype registruoti statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.4400-3789-9668), ūkinis pastatas (unik.Nr.4400-3789-9690), šulinys (unik.Nr.4400-3789-9724), šulinys (unik.Nr.4400-3789-9068).

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);

163-Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas- 4746m<sup>2</sup>.

Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 208m<sup>2</sup>, teritorijos unikalus numeris 100168840;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 102m<sup>2</sup>, teritorijos unikalus numeris 100171247;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 82m<sup>2</sup>, teritorijos unikalus numeris 100171338;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 32m<sup>2</sup>, teritorijos unikalus numeris 100169622.

Žemės sklypo, esančio Veteranų gatvėje Nr. 49, kadastrinis Nr.6613/0002:0083, unikalus Nr.6613-0002-0083, plotas 0,2382ha. Sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. 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:

163-Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis);

164-Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis).

Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 226m<sup>2</sup>, teritorijos unikalus numeris 100171247;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 221m<sup>2</sup>, teritorijos unikalus numeris 100171338.

Žemės sklypo šiaurinėje pusėje įrengtas pėsčiųjų takas, už jo, patvenkus Nevėžio upę, įrengtas Ekranų gamyklos tvenkinys. Gyvenamasis namas elektros energija aprūpinamas nuo 0,4kV orinės elektros linijos. Sklypuose nutiesti požeminiai elektros kabeliai. Dalis teritorijos rytinėje pusėje yra melioruota. Pietinėje pusėje esančio įvažiavimo teritorijoje nutiesti vidutinio slėgio dujotiekio tinklai, vandens tiekimo, buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Pertvarkoma teritorija šiaurinėje ir rytinėje pusėse ribojasi su Panevėžio miesto administracine riba. Sklypai nepatenka į kultūros paveldo teritorijas ar kitas saugomas teritorijas.

Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-11	Valstybinė žemė			
11-15	2701/0019:0171 4400-5924-1202	Kitos paskirties žemė, rekreacinės teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
15-17	Įvažiavimas			
17-19	Veteranų gatvė			
19-1	6613/0002:0076 6613-0002-0076	Žemės ūkio paskirties žemė, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	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.

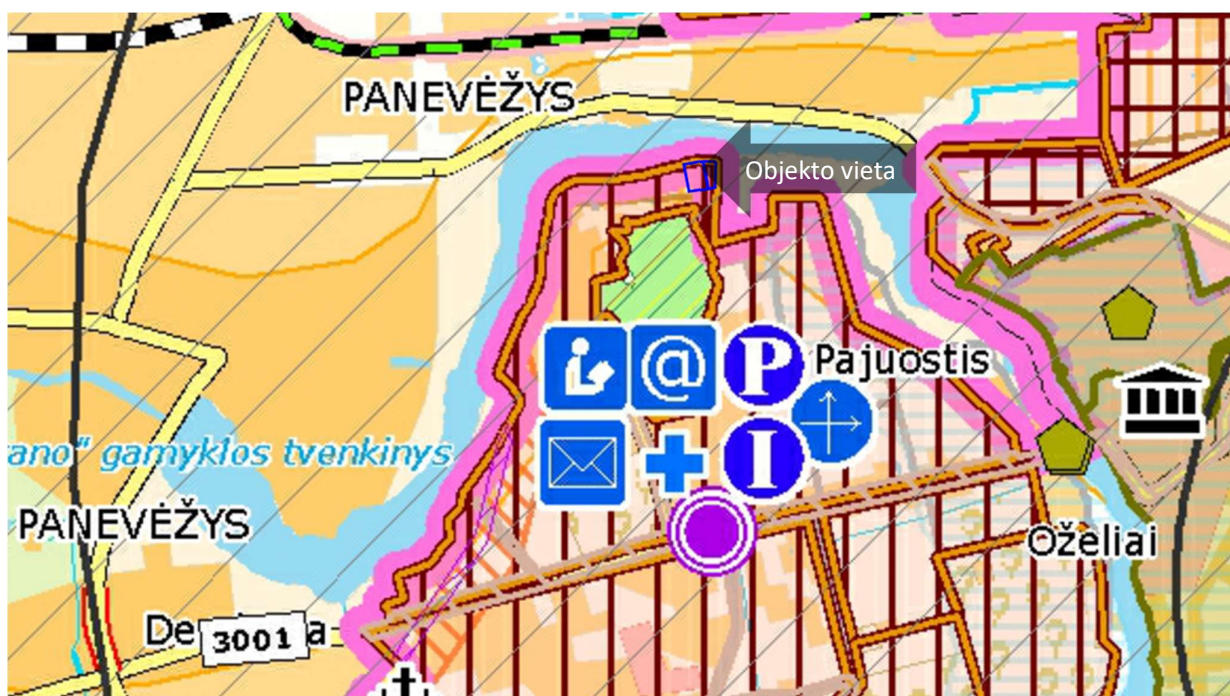


1pav. ištrauka iš Panevėžio rajono Dembavos kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto

Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše numatytas mažiausias priklausomųjų želdynų plotų norma procentais nuo žemės sklypo ploto. Želdinių įrengimui žemės sklypuose, kurių naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, numatytas dydis - 25%.

Sklypų užstatymo tankis nustatomas pagal Statybos techniniame reglamente STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ pateiktą maksimalių sklypo užstatymo tankių dydžių lentelę (9 priedas).

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  $\geq 9$  arai.



## 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

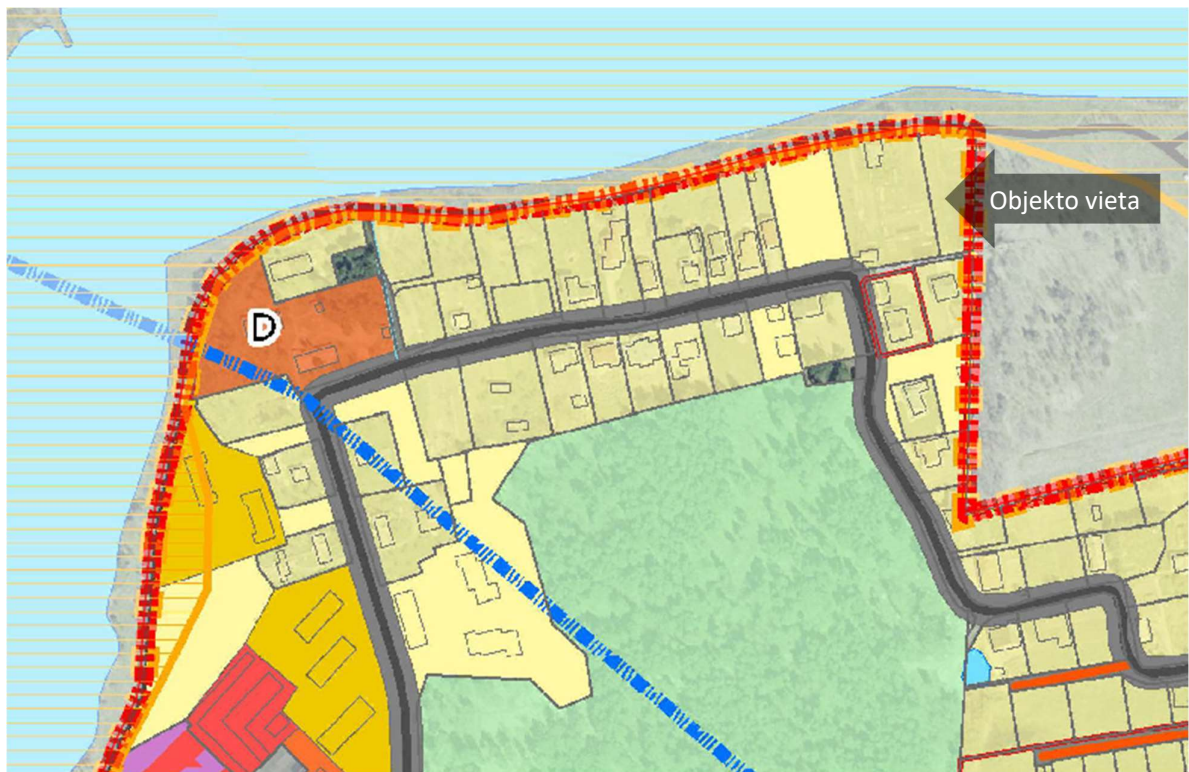
Statybų plėtros zonos

- 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
- 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 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 kliūtis 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

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



#### Žemėnauda (planuojama)

- Gyvenamosios teritorijos žemės sklypas
- Komerčinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypas
- Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos žemės sklypas
- Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos žemės sklypas/Komerčinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypas
- Atskirųjų želdynų teritorijos žemės sklypas
- Koncervacinės paskirties žemės sklypas
- Žemės sklypas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams

#### Žemėnauda (esama)

- Žemės ūkio paskirties žemės sklypas
- Miškų ūkio paskirties žemės sklypas
- Vandens ūkio paskirties žemės sklypas
- Kitos paskirties žemės sklypas
- Gyvenamosios teritorijos žemės sklypas
- Visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklypas
- Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos žemės sklypas
- Komerčinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypas
- Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos žemės sklypas
- Žemės sklypas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams

#### Susisiekimo infrastruktūra

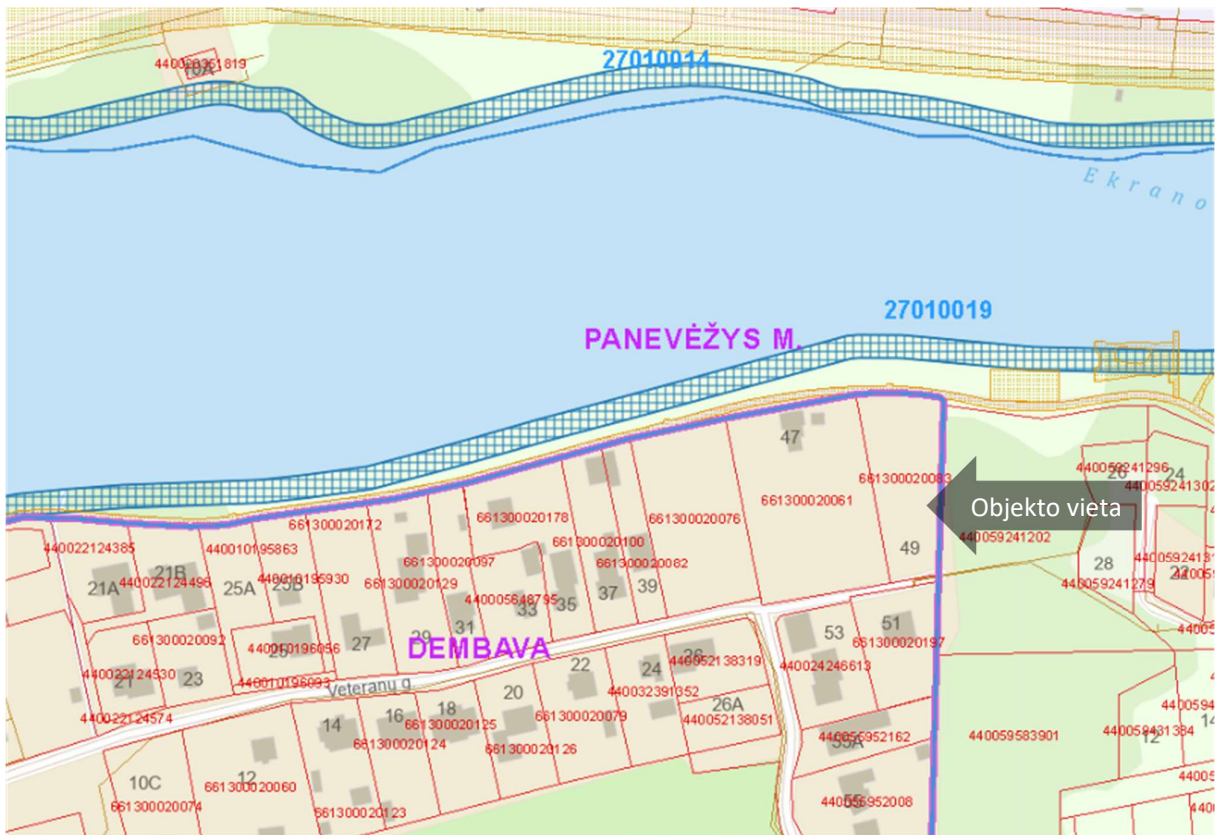
- Krašto kelias
- Rajoninis kelias
- Kiti keliai ir gatvės
- Geležinkelis
- Perspektyvinės gatvės
- Naujos gatvės
- Naujos pagalbines gatvės
- Gatvės (Panevėžio miesto gyvenamųjų teritorijų SP)
- Gatvės (Panevėžio miesto BP)
- Vandenvietės griežto režimo apsaugos juosta (1-oji)
- Vandenvietės mikrobinės taršos apribojimo juosta (2-oji)
- Vandenvietės cheminės taršos apribojimo juosta (3-ioji A)

3 pav. ištrauka iš Panevėžio priemiestinių gyvenamųjų teritorijų intensyvios plėtros 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.

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 (atsikasus) drenažo rinktuvo buvimo vietą

ir suderinus su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliotu savivaldybės administracijos atstovu, – po 5 metrus į abi puses nuo drenažo rinktuvo.



4 pav. ištrauka iš Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostų žemėlapis (nepatvirtintas projektas)



5 pav. ištrauka iš potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapis

## PROJEKTO SPRENDINIAI

Kitos paskirties žemės sklypai kad.Nr.6613/0002:0061 ir kad.Nr.6613/0002:0083 sujungiami į vieną. Suformuojamas tarpinis žemės sklypas proj.Nr.61/83. Šis sklypas dalinamas į keturis žemės sklypus.

Suformuojami žemės sklypai proj.Nr.1, proj.Nr.2, proj.Nr.3, kuriems pagrindinė žemės naudojimo paskirtis lieka kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypui proj.Nr.4 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis lieka kitos paskirties žemė, naudojimo būdas keičiamas į susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijas.

Projektu siūlomi nustatyti servitutai:

Žemės sklypui proj.Nr.4:

215-Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas- 49m<sup>2</sup>;  
222-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 49m<sup>2</sup>.

Viešpataujantys servitutai numatomi žemės sklypams proj.Nr.1, proj.Nr.2, proj.Nr.3 ir inžinerinius tinklus eksploatuojančioms organizacijoms.

Įvažiavimai į suprojektuotus žemės sklypus numatomi iš pietinėje pusėje esančio įvažiavimo.

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

Suformuoti žemės sklypai:

### **Žemės sklypas proj. Nr. 1**

Sklypo plotas- 4316m<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:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 208m<sup>2</sup>; 5m<sup>2</sup>; 66m<sup>2</sup>; 51m<sup>2</sup>; 35m<sup>2</sup>;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 39m<sup>2</sup>.

### **Žemės sklypas proj. Nr. 2**

Sklypo plotas- 1518m<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:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 137m<sup>2</sup>; 138m<sup>2</sup>;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 1487m<sup>2</sup>.

### **Žemės sklypas proj. Nr. 3**

Sklypo plotas- 1245m<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:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 85m<sup>2</sup>; 79m<sup>2</sup>;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 1245m<sup>2</sup>;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 10m<sup>2</sup>.

**Žemės sklypas proj. Nr. 4**

Sklypo plotas- 49m<sup>2</sup>

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:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 27m<sup>2</sup>; 40m<sup>2</sup>; 35m<sup>2</sup>;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 18m<sup>2</sup>;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 8m<sup>2</sup>.

Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, apribojimai nurodyti specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme. Tarpinių žemės sklypų plotų, naudmenų, siūlomų nustatyti teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pokyčiai nurodyti projektinių pasiūlymų brėžinyje.

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.

Pastaba: dėl ŽPDRIS sistemos erdvinį duomenų suapvalinimo projekte suprojektuotų žemės sklypų, taikomų specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, naudmenų plotai ir koordinatės gali nežymiai skirtis su parengtų kadastrinių matavimų plane nurodytais plotais ir koordinatėmis.

Parengė matininkė Vaida Taurienė