

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## ĮVADAS

Formuojamas žemės sklypas: Panevėžio r. sav., Velžio sen., Kairių k., Mažoji g. 5;

Projekto tikslai: Žemės sklypo, reikalingo pastatų savininkų nuosavybės teisėmis valdomiems pastatams (unikalus Nr. 6697-3009-5012 su priklausiniais) eksploatuoti, suformavimas valstybinėje žemėje ir žemės naudojimo būdo nustatymas;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-75195;

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 rajono Maženių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas, patvirtintas 2000m. vasario 25d. Panevėžio apskrities viršininko įsakymu Nr.245Ž ir jo papildymai;
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020m. birželio 19d. įsakymas Nr.A-351 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2025m. rugsėjo 23d. Nr.TP.154-25-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2025m. rugsėjo 22d. Nr.1PLS-2179-(5.84 E.) 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

Formuojamas žemės sklypas yra Panevėžio rajone, Velžio seniūnijoje, Kairių kaime, Mažojoje gatvėje Nr. 5. Nekilnojamojo turto registre registruoti statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.6697-3009-5012, žym.plane 1A2p, paskirties grupė – vienbučių ir dvibučių, pagrindinė naudojimo paskirtis - dvibučių), ūkio pastatas (unik.Nr.6697-3009-5023, žym.plane 2I1p), viralinė (unik.Nr.6697-3009-5056, žym.plane 5I1p), tvartas (unik.Nr. 6697-3009-5067, žym.plane 6I1p), daržinė (unik.Nr.6697-3009-5078, žym. plane 7I1p), ūkinis pastatas (unik.Nr.6697-3009-5089, žym. plane 8I1m, nugriautas), ūkinis pastatas (unik.Nr. 6697-3009-5092, žym. plane 10I1m, nugriautas), du ūkiniai pastatai (neregistruoti). Gyvenamajame name įrengtos patalpos: butas (unik.Nr.6697-3009-5012:0001) ir medicinos punktas unik.Nr.6697-3009-5012:0002). Pastatas elektros energija aprūpinamas nuo 0,4kV orinės elektros linijos. Sklype iškastas geriamo vandens šulinys, įrengti vietiniai buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo

tinklai. Rytinėje sklypo pusėje įrengtas melioracijos griovys. Už jo nutiestas rajoninis kelias Peidžiai – Maženiai – Raguva (3010). Statiniai nepatenka į kultūros paveldo ar kitas saugomas teritorijas.

Gretimi žemės sklypai:

| Gretimybė | Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.                  | Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir būdas                           | Nuosavybės forma | Matavimo tipas         |
|-----------|---|--|------------------|------------------------|
| 1-4       | Valstybinė žemė (Mažoji g. 3, 10m. pločio kelias) |  |                  |                        |
| 4-7       | 6638/7001:0001<br>4400-3808-8948                  | Kitos paskirties žemė, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos | Valstybinė       | Kadastriniai matavimai |
| 7-10      | 6638/0001:0042<br>6638-0001-0042<br>Sodžiaus g. 3 | Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos    | Privati          | Preliminarūs matavimai |
| 10-1      | 6638/0001:0169<br>4400-0210-3375                  | Žemės ūkio paskirties žemė   | Privati          | Preliminarūs matavimai |

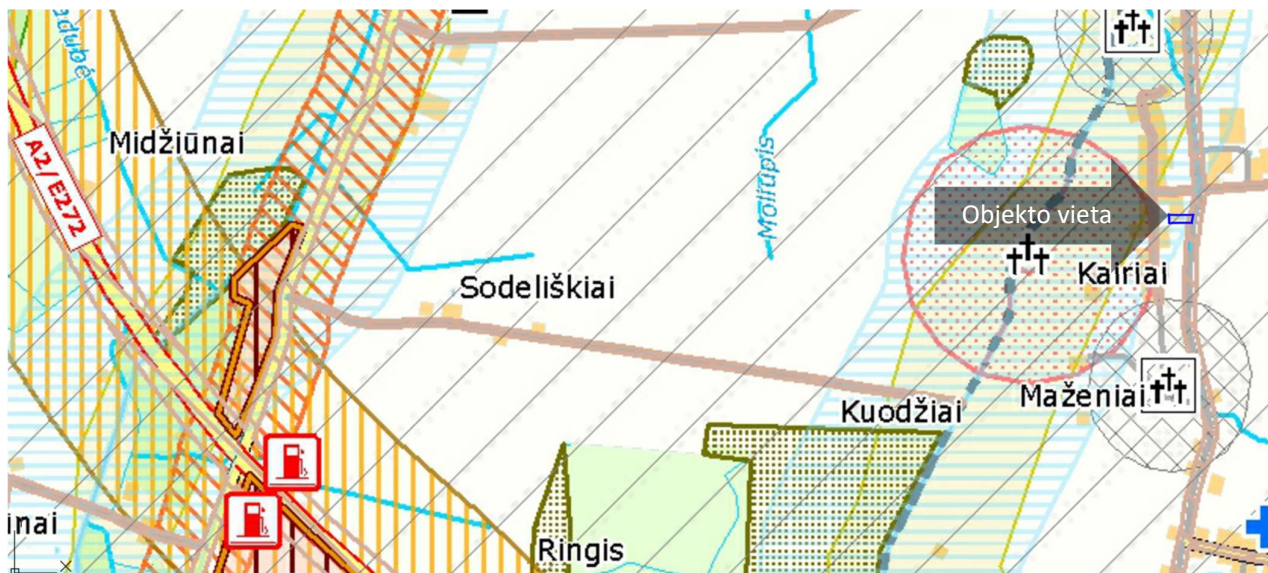
## REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

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.

Elektros energetikos objektų ir įrenginių, esančių elektros energetikos objektus ir įrenginius valdančiai elektros energetikos įmonei nuosavybės teise ar kitais teisėtais pagrindais nepriklausančioje žemėje ar kituose nekilnojamosiose daiktuose, eksploatavimui, aptarnavimui, remontui, techninei priežiūrai, rekonstravimui, modernizavimui ir (ar) naudojimui užtikrinti Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymu 75 str. 3p. nustatomi žemės ir kitų nekilnojamųjų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių nustatytų (nustatomų) apsaugos zonų ribose.

Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir 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%.

Pagal Panevėžio rajono bendrojo plano sprendinius didžioji formuojamo žemės sklypo dalis 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 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; negyvenamosios paskirties sklypams – 1,2. Naujos namų valdos sklypas kaimo vietovėje turi būti ne mažesnis kaip 9 arai.



## SPRENDINIAI

### VEIKLOS PRIORITETŲ TERITORIJOS

*Miškų ūkio paskirties žemė*

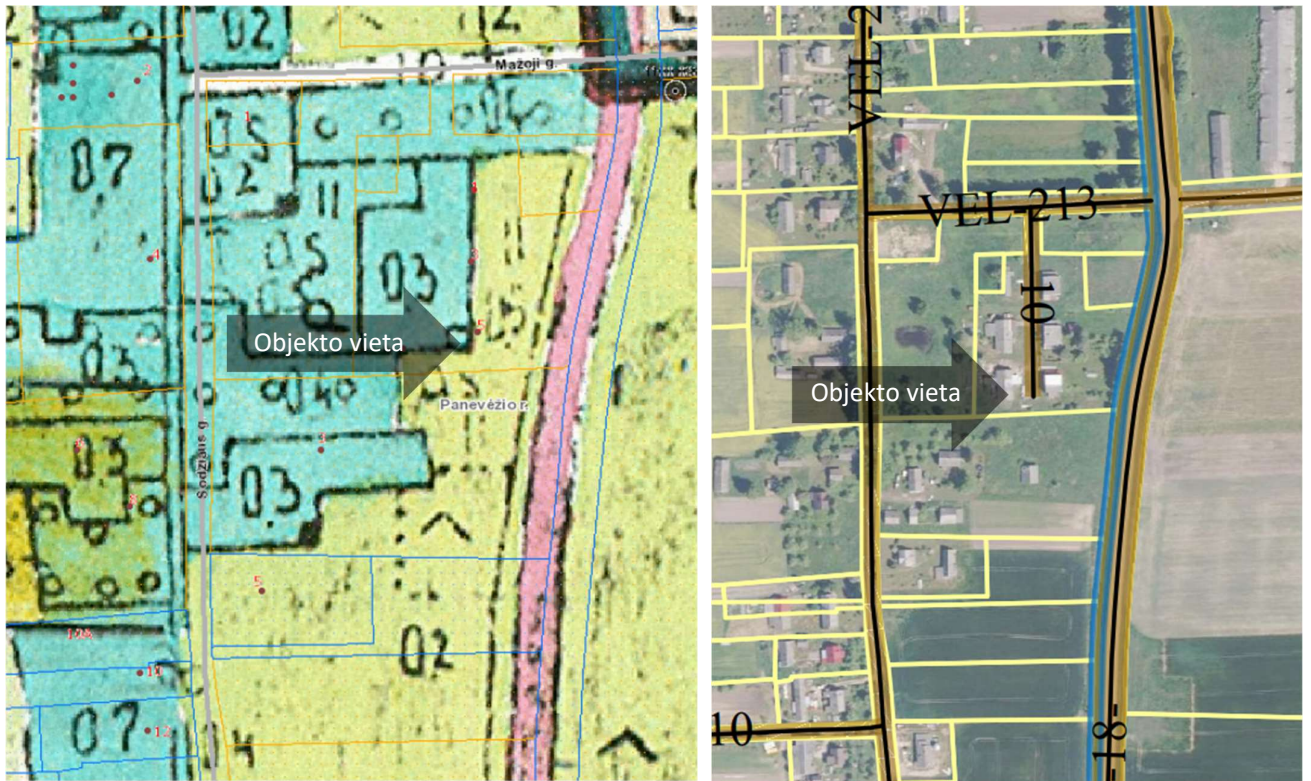
- Ekosistemų apsaugos miškai
- Rekreaciniai miškai
- Apsauginiai miškai
- Ūkiniai miškai
- Valstybinės reikšmės miškas
- Projektuojami plotai miškui įveisti
  - plotas < 5 ha
  - plotas >= 5 ha
- Gamtinis karkasas
  - Regioninio tarsisteminio stabilizavimo ašys (geoekologinės takoskyros)
  - Rajoninio 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 plėtra rezervuojama teritorija
- Rezervuojamos visuomenės poreikiams viešo naudojimo poilsio teritorija
- 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
- Sąvartyno 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
- Valstybinės reikšmės miškas



2pav. ištrauka iš Panevėžio rajono Maženių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektu



3pav. Ištrauka iš paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostų žemėlapio viešinimo



4pav. Ištrauka iš Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastro žemėlapio

## PROJEKTO SPRENDINIAI

Formuojamas žemės sklypas pastatams - gyvenamajam namui ir jo priklausiniams, esantiems Panevėžio rajono savivaldybėje, Velžio seniūnijoje, Kairių kaime, Mažojoje gatvėje Nr.5, eksploatuoti. Suformuojamas žemės sklypas, kurio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Pagal žemės naudojimo būdų turinio aprašą, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų būdo žemės sklypai skirti vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatams ir įvairių socialinių grupių paskirties pastatams, skirtiems socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugoms su apgyvendinimu ne daugiau kaip 10 paslaugų gavėjų, nurodytų prie konkrečios socialinės paslaugos socialinės apsaugos ir darbo ministro tvirtinamame socialinių paslaugų kataloge, teikti.

Šiaurinė ir pietinė sklypo ribos formuojamos pagal esamą naudojimą (tvoras, gyvatvorę), rytinė riba sutampa su kelio sklypu. Vakarinė sklypo riba formuojamos atsižvelgiant į preliminarą gretimo sklypo ribą. Atliekant suformuoto sklypo kadastrinius matavimus į ribų paženklinimą bus kviečiami gretimų sklypų savininkai, pažymimi bendri sklypų taškai. Atsižvelgiant į ženklinimo metu pateiktas pastabas suformuoto sklypo ribos gali būti koreguojamos.

Maženių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekte numatytas 10m. pločio kelias įvažiavimui į šalio jo esančius sklypus, pastatus. Siekiant suformuoti taisyklingos formos sklypą proj.Nr. 1 ir nepabloginti šio sklypo panaudojimo galimybių, kelias formuojamo sklypo teritorijoje nebėra tęsiamas. Piečiau esantis sklypas kad.Nr.6638/0001:0042 turi įvažiavimą iš Sodžiaus gatvės.

Įvažiavimas į suformuotą žemės sklypą numatomas iš Mažosios gatvės per 10m. pločio kelią.

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

**Suformuotas valstybinės žemės sklypas proj.Nr. 1**

Sklypo plotas- 2912m<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:

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 504m<sup>2</sup>;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 50m<sup>2</sup>;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 107m<sup>2</sup>;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 103m<sup>2</sup>.

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra

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

Informacija apie parengtą projektą ir galimybes su juo susipažinti skelbiama ŽPDRIS interneto svetainėje ([www.zpdri.lt](http://www.zpdri.lt)) iki sprendimo dėl Projekto patvirtinimo ar atsisakymo jį tvirtinti priėmimo. Susipažinti su Projekto sprendiniais skiriamas 10 darbo dienų, o kai visuomenei susipažinti projektas teikiamas pakartotinai – 5 darbo dienų

laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl Projekto sprendinių teikia raštu arba ŽPDRIS priemonėmis.

Projekto įgyvendinimo metu bus atliekami suformuoto žemės sklypo kadastriniai matavimai, nustatant žemės sklypų ribų posūkio taškus ir riboženklių koordinates valstybinėje koordinačių sistemoje. Atlikus žemės sklypų kadastrinius matavimus parengiamos jų kadastro duomenų bylos. Žemės savininkai ar valstybinės žemės patikėtiniai, vadovaudamiesi savivaldybės mero sprendimu suformuoti žemės sklypą ir Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimais nustatyti jų kadastro duomenis, teisės aktų nustatyta tvarka teikia duomenis Nekilnojamojo turto registrui. Įregistravus žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre sudaroma valstybinės žemės pirkimo – pardavimo ar nuomos sutartis su žemės naudotojais (pastatų savininkais).

Parengė matininkė Vaida Taurienė