

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Pertvarkomi žemės sklypai: Panevėžio raj. Panevėžio sen. Molainių k. Alyvų g. 2B kad.Nr.6677/0007:0190 ir kad.Nr.6677/0007:0191;

Projekto tikslai: pakeisti žemės ūkio paskirties žemės sklypo, kadastro Nr. 6677/0007:191, pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę ir sujungti su besiribojančiu kitos paskirties žemės sklypu, kadastro Nr. 6677/0007:190; suformuoti įsiterpusi valstybinės žemės sklypą ir sujungti su besiribojančiu naujai suformuotu kitos paskirties žemės sklypu;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-160778;

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 administracijos direktoriaus 2025m. liepos 30d. įsakymas Nr.A-305 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2025m. rugsėjo 2d. Nr.TP.139-25-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus 2025m. rugpjūčio 29d. Nr.1PLS-1951-(5.84 E.) parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2025m. rugpjūčio 25d. Nr.160778 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Telia Lietuva, Resursų 2 komandos 2025m. rugpjūčio 25d. Nr.250228 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, Panevėžio seniūnijoje, Molainių kaime. Žemės sklypo, esančio Alyvų gatvėje Nr. 2B, kadastrinis Nr.6677/0007:0190, unikalus Nr.4400-1654-9630, plotas 0,1200ha. Sklypui atlikti kadastriniai matavimai (2014-12-17). Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklype registruoti statiniai: gyvenamasis namas (unik.Nr.4400-3153-7021, žym. plane 1A1/b).

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

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 22m²;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 11m²;

163-Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas- 1200m².

Antro pertvarkomo sklypo kadastrinis Nr.6677/0007:0191, unikalus Nr.4400-1782-8010, registruotas plotas 0,0400ha. Sklypas suformuotas atliekant preliminarinius matavimus. Atsižvelgiant į gretimų sklypų kadastriniais matavimais pamatuotas sklypų ribas projekte pateikto sklypo plotas yra 0,0424ha. Maksimali leistina paklaida $0,02\sqrt{P} = 0,02\sqrt{0,0400} = 0,0040ha$. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- žemės ūkio paskirties žemė, žemės naudojimo būdas- kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

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

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 400m²;

163-Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas- 400m².

164-Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas- 400m².

Į gyvenamąjį namą nutiestas požeminis elektros kabelis, mažo slėgio dujotiekio tinklai, vandens tiekimo, buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Vietovė melioruota. Sklypas patenka į Panevėžio aerodromo D apsaugos zoną. Pietinėje sklypo pusėje įrengtas Molainių II tvenkinys.

Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas	Pastabos
1-3	6677/0007:0341 4400-5463-1162 Alyvų g. 2C	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai	Suformuotas ZSFP-58342
3-4	6677/0007:0304 4400-5542-1677 Alyvų g. 4	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai	Suformuotas ZSFP-69947
4-6	6677/0007:0305 4400-5542-2341 Alyvų g. 4A	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai	
6-8	6677/0007:0286 4400-4617-9336	Žemės ūkio paskirties žemė, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Valstybinė	Kadastriniai matavimai	
8-1	10m. pločio kelias				

REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

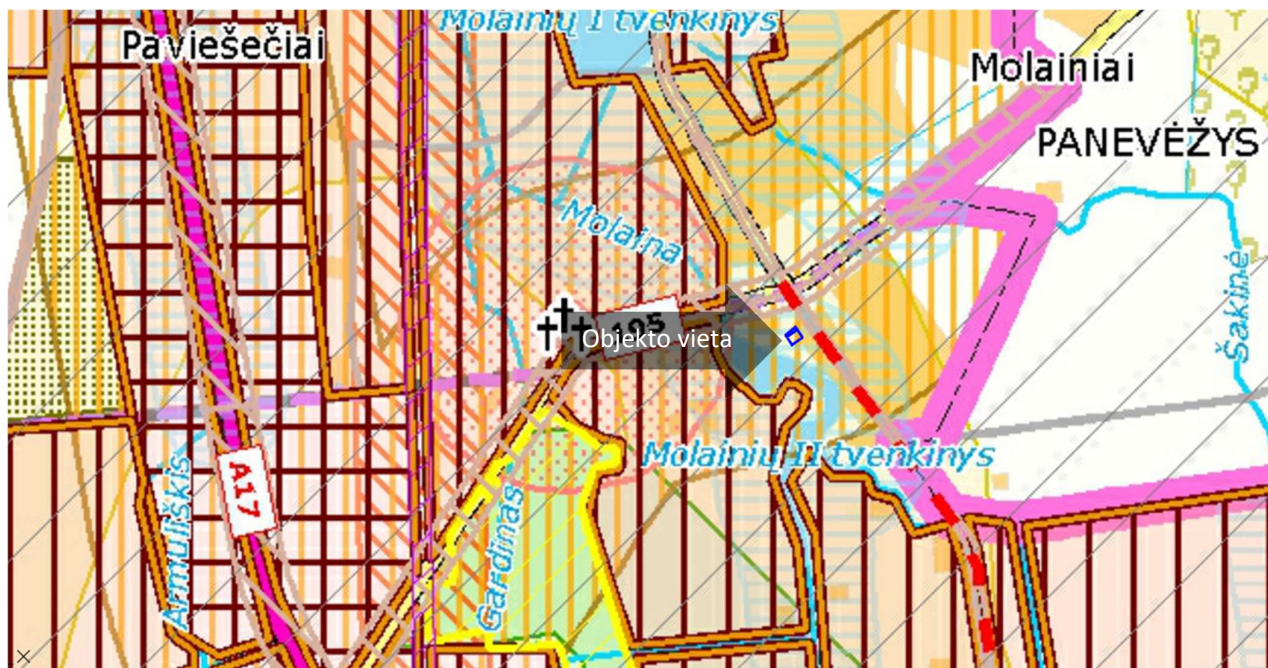
Statybos techniniame reglamente STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nurodoma, kad minimalus atstumas nuo atskirai statomo namo ir jo priklausinių (išskyrus nesudėtingus statinius) iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3 metrai. 3 metrų atstumu nuo sklypo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



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

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. Naujas intensyvios plėtros zonas siūloma planuoti Molainių gyvenvietėje.



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

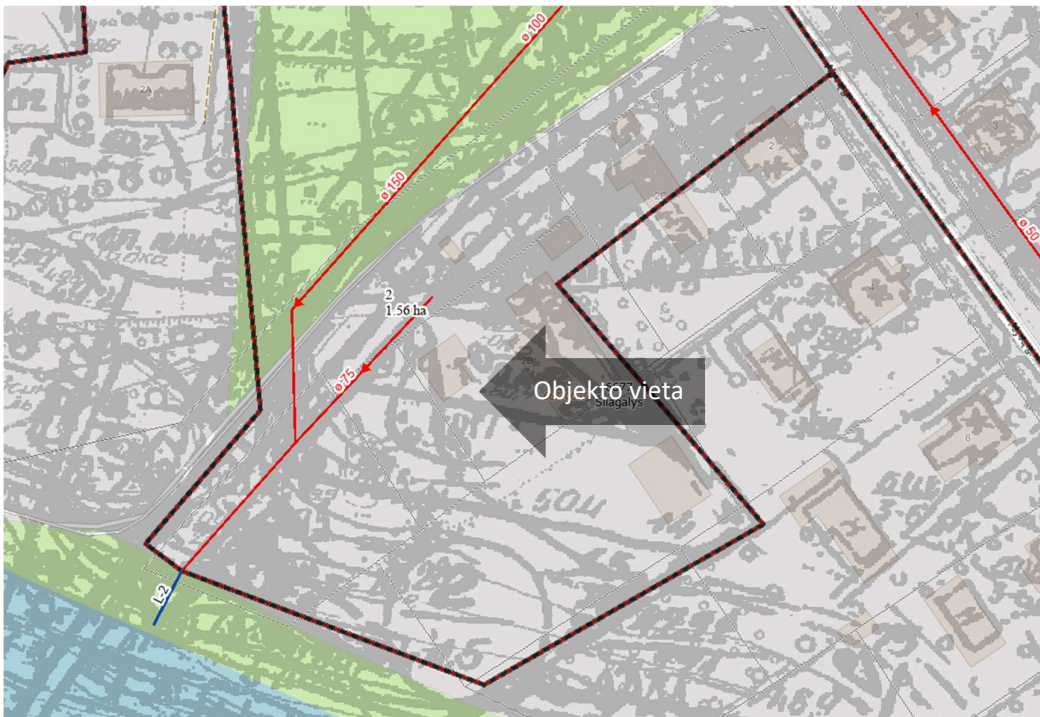
Statybų plėtros zonos

- 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
- 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 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 riba)
- Projektuojamas aplinkkelis
- Viešųjų paslaugų plėtojimas

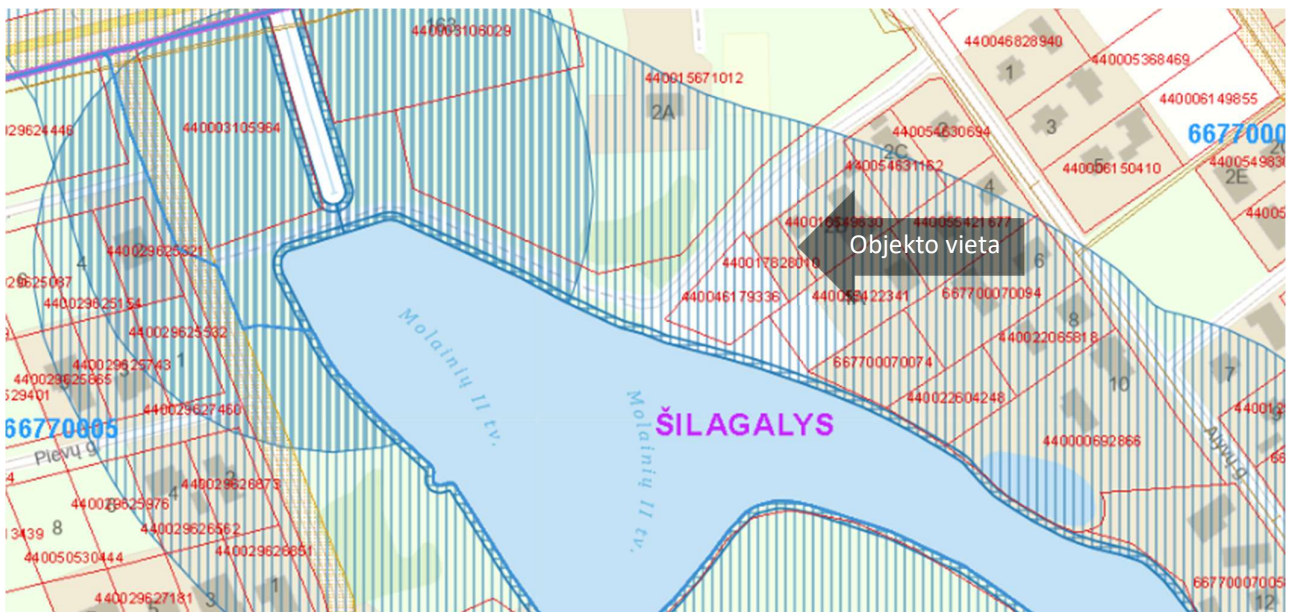
2 pav. ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio



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

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 metrų į abi puses nuo drenažo rinktuvo.

Elektrų energetikos objektų ir įrenginių, esančių elektrų energetikos objektus ir įrenginius valdančiai elektrų energetikos įmonei nuosavybės teise ar kitais teisėtai pagrindais nepriklausančioje žemėje, eksploatavimui, aptarnavimui, remontui, rekonstravimui, modernizavimui ir naudojimui užtikrinti Lietuvos Respublikos elektrų energetikos įstatymu 75 str. 3p. nustatomi žemės ir kitų nekilnojamojų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.



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

PROJEKTO SPRENDINIAI

Žemės ūkio paskirties žemės sklypui kad.Nr.6677/0007:0191 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis keičiama į kitos paskirties žemę, naudojimo būdas keičiamas į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijas. Žemės sklypai kad.Nr.6677/0007:0191 ir kad.Nr.6677/0007:0190 sujungiami į vieną. Suformuojamas tarpinis žemės sklypas proj.Nr. A. Ties sujungtu sklypu proj.Nr.A suformuojamas įsiterpęs kitos paskirties valstybinės žemės sklypas proj.Nr.190/191-1. Sklypas formuojamas atsižvelgiant į gretimų sklypų kad.Nr.6677/0007:0341 ir kad.Nr.6677/0007:0340 formavimo ir pertvarkymo projektu pradėtą formuoti kelio juostą ir į 10m. pločio kelio raudonąsias linijas. 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. Sujungiant įsiterpusį valstybinės žemės sklypą proj.Nr.190/191-1 su žemės sklypu proj.Nr.A suformuojamas žemės sklypas proj.Nr. 190/191.

Įvažiavimas į naujai suformuotus sklypus numatomas iš 10m. pločio kelio.

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

Suformuoti žemės sklypai:

Suformuotas įsiterpęs valstybinės žemės sklypas proj.Nr. 190/191-1

Sklypo plotas- 386m²

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- 288m²;

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

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 22m²;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 386m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 62m²;

163-Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas- 386m²;

165-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 386m².

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra

Suformuotas žemės sklypas proj. Nr. 190/191

(sujungiant sklypus proj.Nr. 190/191-1, proj.Nr. A (kad.Nr.6677/0007:0190 ir kad.Nr.6677/0007:0191))

Sklypo plotas- 2010m²

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- 303m²;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 27m²;

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 57m²;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 2010m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 223m²;

163-Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas- 2010m²;

165-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 2010m².

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra

Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, veiklos 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.zpdri.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 erdvinių duomenų suapvalinimo projekte suprojektuotų žemės sklypų plotai, linijų ilgiai, koordinatės gali nežymiai skirtis su parengtų kadastrinių matavimų plane nurodytais plotais, linijų ilgiais ir koordinatėmis.

Parengė matininkė Vaida Taurienė