

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## ĮVADAS

Pertvarkomas žemės sklypas: Panevėžio raj. Panevėžio sen. Molainių k. Pilaitės g. 19, kad.Nr.6644/0002:0115;

Projekto tikslai: suformuoti įsiterpusį kitos paskirties valstybinės žemės plotą ir sujungti su besiribojančiu kitos paskirties žemės sklypu, kadastro Nr. 6644/0002:115, esančiu Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Molainių k., Pilaitės g. 19; naujai suformuotą kitos paskirties žemės sklypą padalyti į atskirus žemės sklypus;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-182167;

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 Molainių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas, patvirtintas 1999m. birželio 8d. Panevėžio apskrities viršininko įsakymu Nr.583ž ir jo papildymai;

- Panevėžio rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių sąrašas, patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2025m. gegužės 29d. sprendimu Nr. T-150;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025m. birželio 30d. įsakymas Nr.A-264 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2025m. liepos 23d. Nr.TP.121-25-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus 2025m. liepos 16d. Nr.1PLS-1616-(15.84 E) parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2025m. liepos 10d. Nr.182167/07-10 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Teli Lietuva, Resursų 2 komandos 2025m. liepos 10d. Nr.250710 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

Pertvarkomas žemės sklypas yra Panevėžio rajono savivaldybėje, Panevėžio seniūnijoje, Molainių kaime, Pilaitės gatvėje Nr. 19. Žemės sklypo kadastrinis Nr.6644/0002:0115, unikalus Nr.6644-0002-0115, plotas 0,1868ha. Sklypui atlikti kadastriniai matavimai (1996-05-10). Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklype registruotų teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nėra.

Netoli pertvarkomos teritorijos, rytinėje pusėje, įrengta 0,4kV orinė elektros linija. Pilaitės ir Vyturių gatvėse nutiesti dujotiekio tinklai, vandens tiekimo, buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Teritorija melioruota. Pertvarkoma teritorija patenka į Panevėžio aerodromo apsaugos zoną D. Sklypas nepatenka į saugomas, kultūros paveldo, gamtinio karkaso teritorijas.

Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-3	Pilaitės gatvė (Ds)			
3-5	Vyturių gatvė (Ds)			
5-9	6644/0002:0128 6644-0002-0128 Vyturių g. 13	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
9-10	6644/0002:0088 6644-0002-0088 Pilaitės g. 21	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
10-1	Valstybinė žemė			

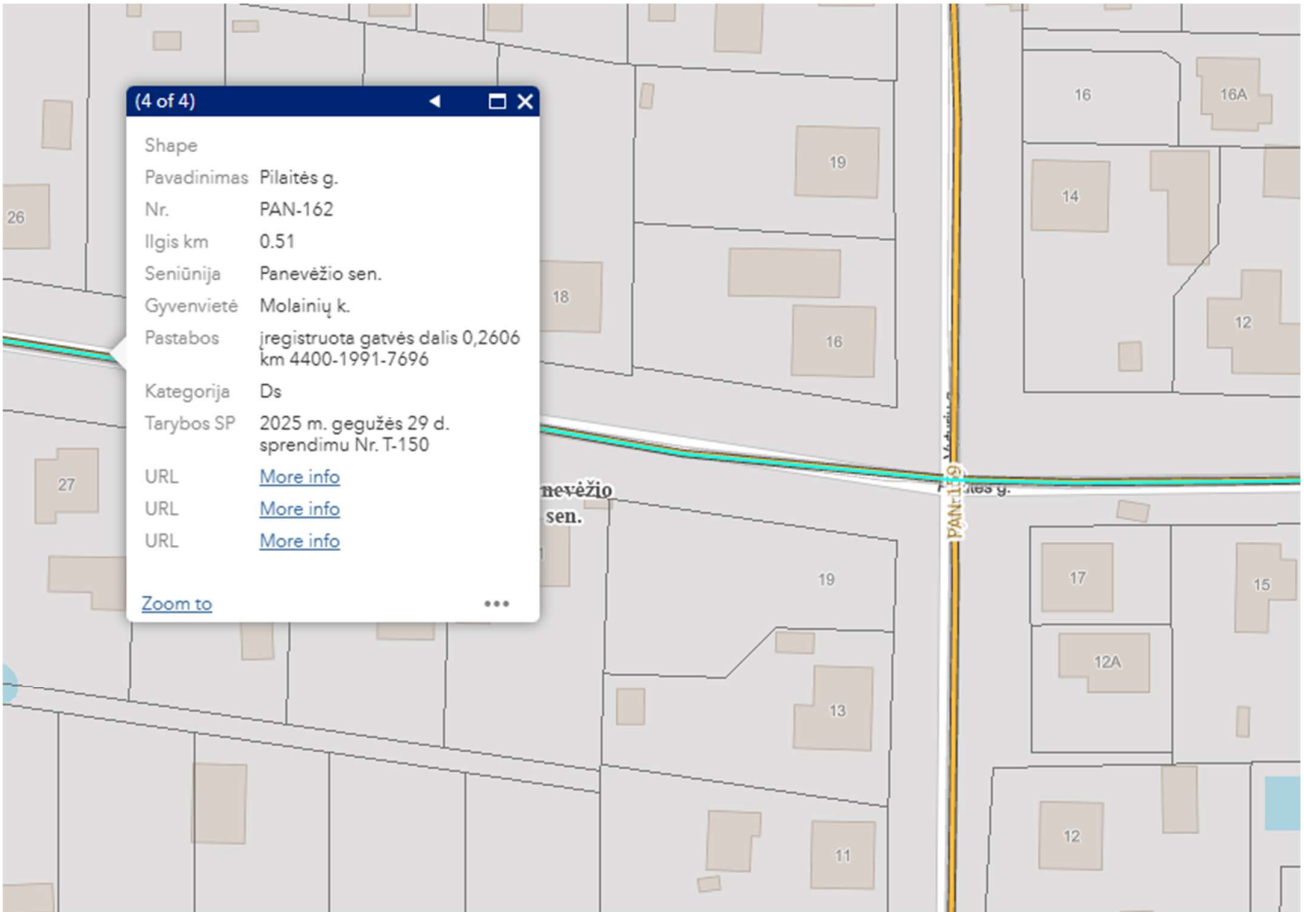
## REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

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.

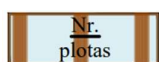
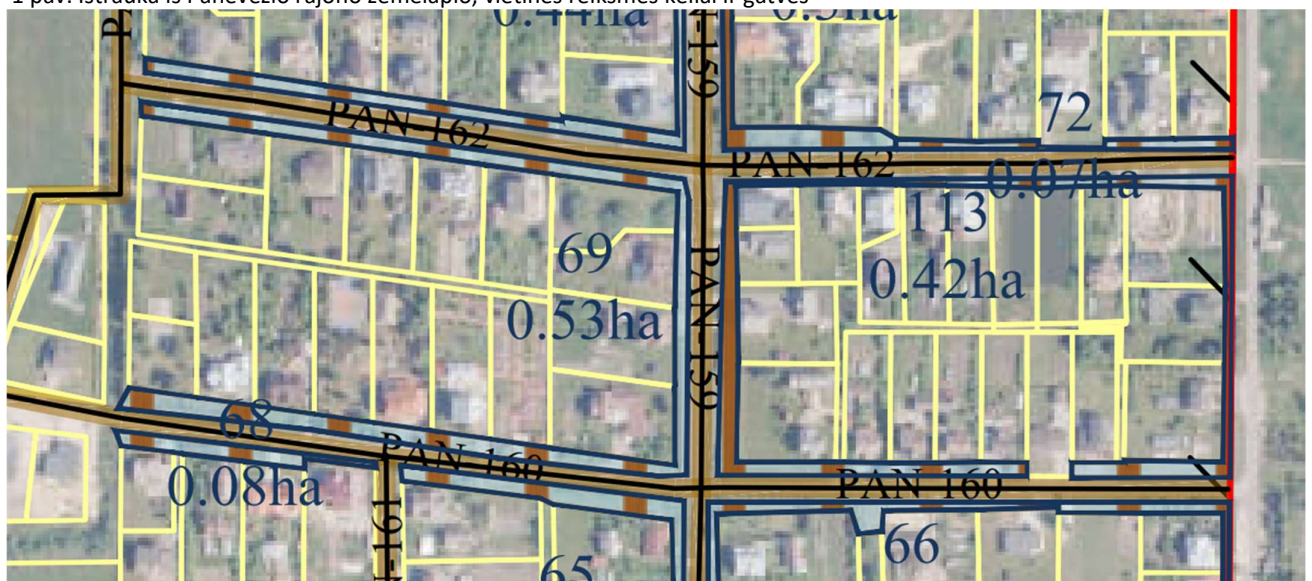
Minimalus atstumas tiesiamų inžinerinių tinklų iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1 metras, jei nepažeidžiami kaimyninio sklypo savininko (naudotojo) interesai. Mažinant tiesiamų inžinerinių tinklų atstumą iki kaimyninio žemės sklypo ribos, reikalingas šio sklypo savininko sutikimas raštu.

Melioruotoje žemėje urbanizuotose ir (ar) urbanizuojamose teritorijose – išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius), o atsižvelgiant į žemės sklype įrengtus inžinerinius įrenginius ir suderinus su savivaldybės administracija, – išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius) draudžiama: sodinti medžius ir (ar)

krūmus; statyti statinius, įrengti įrenginius; įrengti nepratekamus dirbtinius vandens telkinius. Melioruotoje žemėje, Statybos įstatyme ar žemės ūkio ministro nustatyta tvarka negavus savivaldybės administracijos pritarimo projektui ar numatomi veiksmai, draudžiama: vykdyti kasybos, statybos ir (ar) požeminius darbus didesniame kaip 0,7 metro gylyje; įrengti nepratekamus dirbtinius vandens telkinius; įveisti mišką, sodinti medžius ir (ar) krūmus.

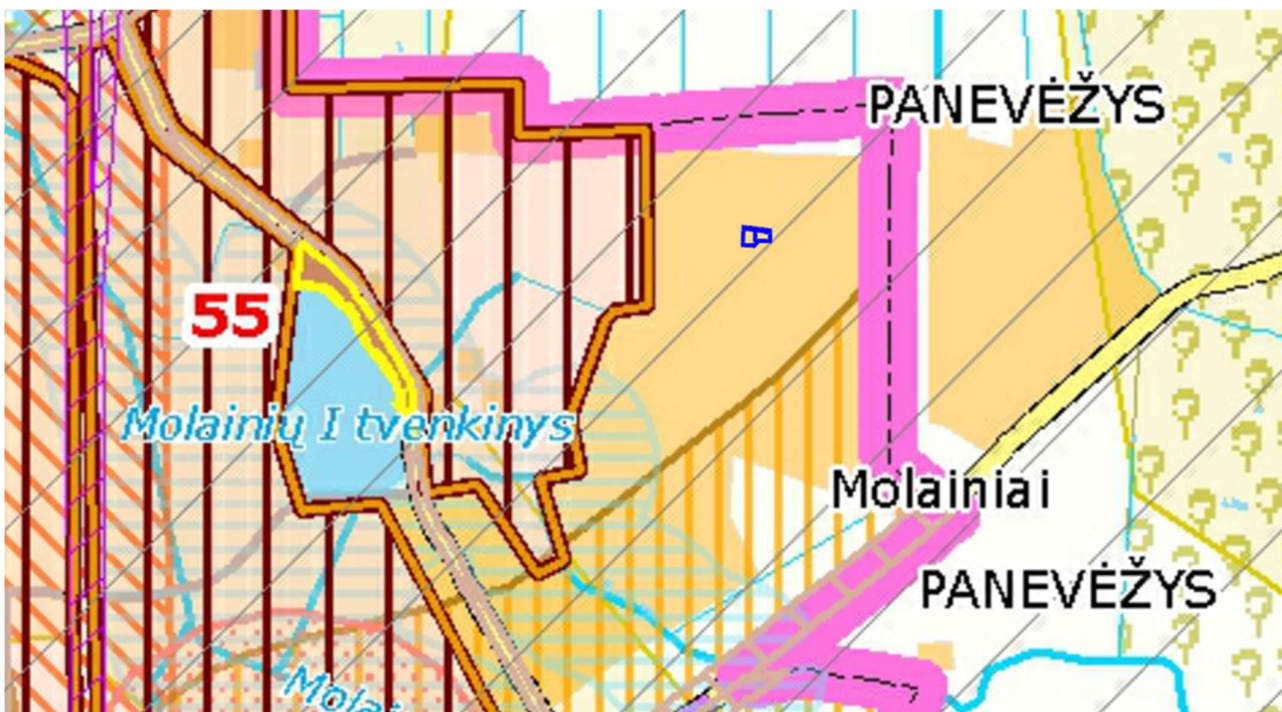


1 pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono žemėlapio, vietinės reikšmės keliai ir gatvės



LŽF žemės plotai, kurie pagal bendrąjį teritorijų planavimo dokumentą numatyti naudoti ne žemės ūkio veiklai

2 pav. ištrauka iš Panevėžio rajono Molainių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto



## 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
-  23 Rezervuojamos visuomenės poreikiams viešo naudojimo poilsio teritorija

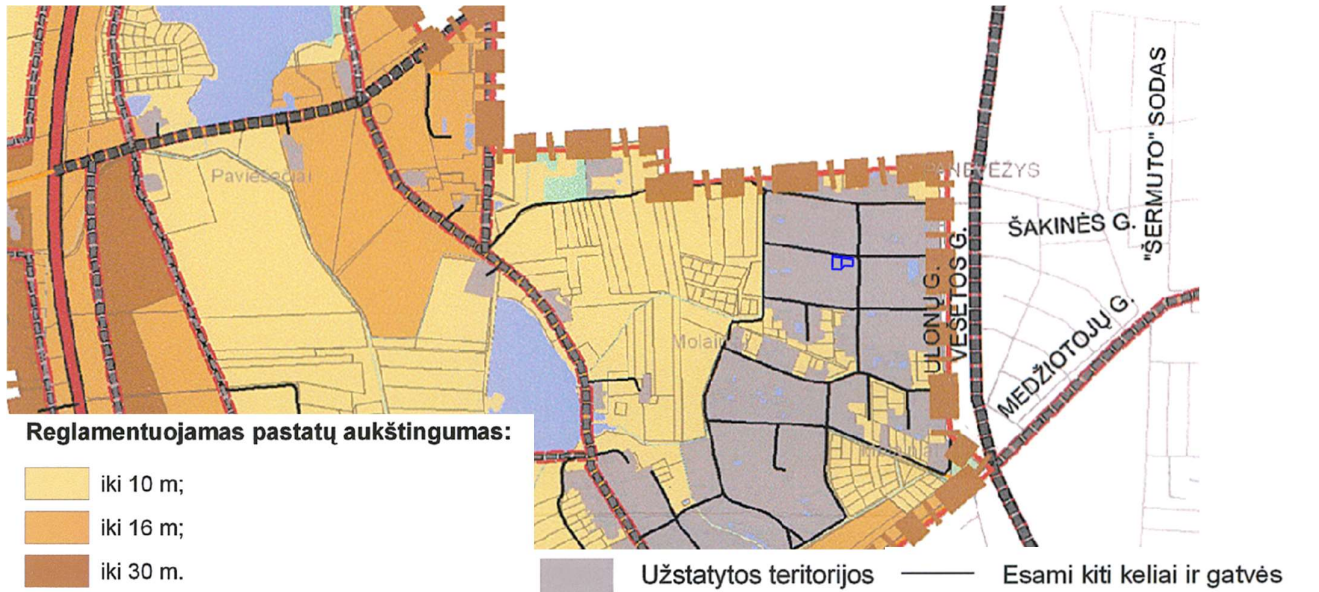
 Užstatyta teritorija

### VEIKLOS APRIBOJIMAI

-  Pakelės infrastruktūros plėtros zona
-  Inžinerinės infrastruktūros koridorius
-  Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
-  Naudingųjų iškasenų išžvalgyta teritorija
-  Naudingųjų iškasenų prognozinė teritorija
-  Teritorija, kurioje išplitę karstiniai procesai (nuo 5 iki 20 karštinių 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

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

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 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.



4 pav. ištrauka iš Panevėžio aplinkkelio intensyvios plėtros teritorijos nuo Panevėžio miesto iki magistralinio kelio (VIA BALTICA) A9/272 specialiojo plano, aukštingumo schema

## PROJEKTO SPRENDINIAI

Įsiterpęs valstybinės žemės sklypas formuojamas pratęsus esamo sklypo ribų kraštines iki Pilaitės gatvės raudonųjų linijų. Išlaikomas ne mažesnis nei 15m. gatvės plotis, atsižvelgiama į šalia gatvės esantį griovį. Maksimalus įsiterpusios laisvos valstybinės žemės juostos plotis ties pertvarkomu sklypu 5,36m. 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.

Projekto metu suformuojamas įsiterpęs valstybinės žemės sklypas proj.Nr.115-1. Sklypas proj.Nr.115-1 sujungiamas su esamu žemės sklypu kad.Nr.6644/0002:0115, suformuojant tarpinį sklypą proj.Nr. 115-2 (sklypas neregistruojamas registrų centre; ploto, naudmenų ir teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pokyčiai nurodyti projektinių pasiūlymų brėžinyje). Tarpinis žemės sklypas proj.Nr.115-2 dalinamas į du žemės sklypus. Suformuojami kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų būdo žemės sklypai proj.Nr.115-3 ir proj.Nr. 115-4.

Įvažiavimas į žemės sklypą proj.Nr.115-3 numatomas iš Pilaitės gatvės. Į žemės sklypą proj.Nr.115-4 galimi įvažiavimai iš Pilaitės ir Vyturių gatvių.

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

### **Suformuotas įsiterpęs žemės sklypas proj.Nr. 115-1**

Sklypo plotas- 304m<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:

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 304m<sup>2</sup>;

165-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 304m<sup>2</sup>.

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra

#### **Suformuotas žemės sklypas proj. Nr. 115-3**

Sklypo plotas- 1172m<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:

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 1172m<sup>2</sup>;

165-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 1172m<sup>2</sup>.

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra

#### **Suformuotas žemės sklypas proj. Nr. 115-4**

Sklypo plotas- 1000m<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:

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 1000m<sup>2</sup>;

165-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 1000m<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.zpdris.lt](http://www.zpdris.lt)). Susipažinti su projekto sprendiniais skiriamas 10 darbo dienų arba kai visuomenei susipažinti projektas teikiamas pakartotinai – 5 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių teikia 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