

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Pertvarkomas žemės sklypas: Panevėžio raj. Panevėžio sen. Molainių k. Dvaro g. 10, kad.Nr.6644/0002:1205;

Projekto tikslai: suformuoti įsiterpusį kitos paskirties valstybinės žemės plotą (ties Dvaro gatve) ir sujungti su besiribojančiu kitos paskirties žemės sklypu, kadastro Nr. 6644/0002:1205, esančiu Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Molainių k., Dvaro g. 10;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-175427;

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 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 12d. įsakymas Nr.A-241 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2025m. birželio 20d. Nr.TP.112-25-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus 2025m. birželio 19d. Nr.1PLS-1407-(5.84 E.) parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2025m. birželio 12d. Nr.175427/06-12 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Telia Lietuva, Resursų 2 komandos 2025m. birželio 12d. Nr.250612 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, Dvaro gatvėje Nr. 10. Sklypo kadastrinis Nr.6644/0002:1205, unikalus Nr.4400-6558-6224, plotas 0,3951ha. Sklypui atlikti kadastriniai matavimai (2024-11-22). Žemės sklypas suformuotas formavimo ir pertvarkymo projektu ZSFP-126237. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklype esantys statiniai: gyvenamasis namas (unik.Nr.6699-2028-5012), ūkinis pastatas (unik.Nr.6699-2028-5020), pavėsinė, šiltnamis, tvora.

Žemės sklype registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 21m², teritorijos unikalus numeris 100165790;

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 16m², teritorijos unikalus numeris 100640495.

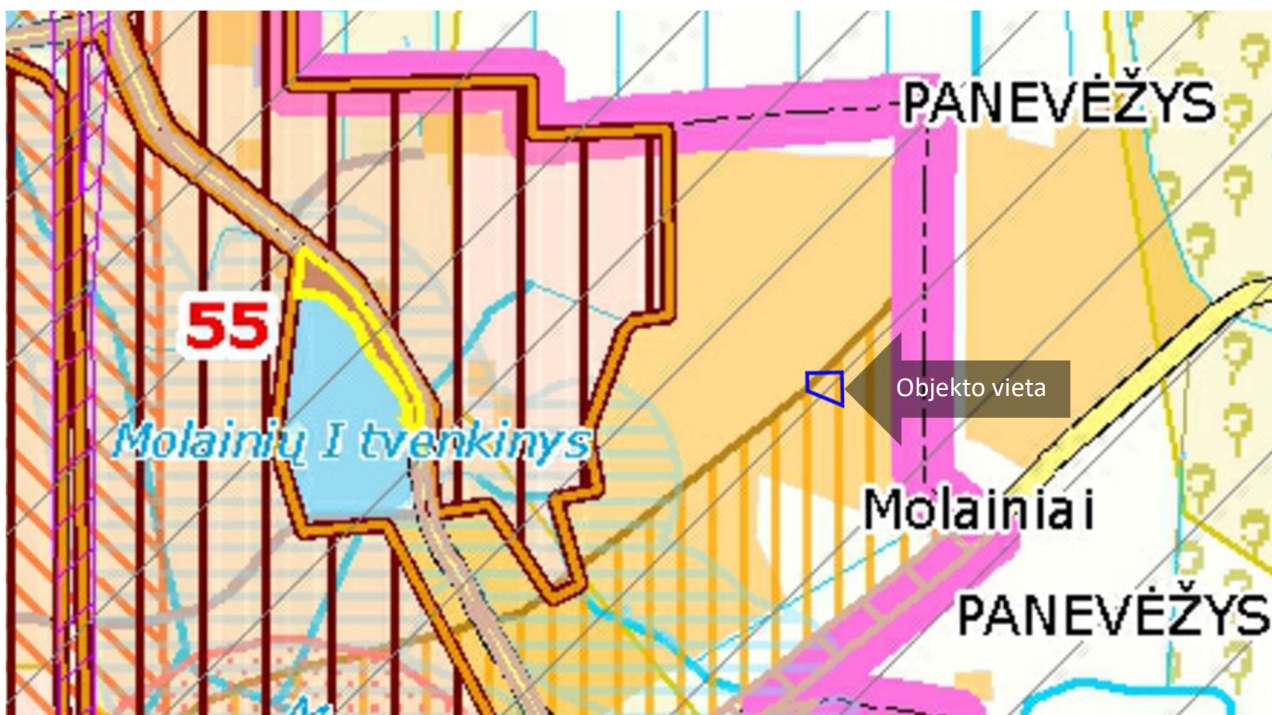
Į gyvenamąjį namą nutiestas požeminis elektros kabelis, vidutinio slėgio dujotiekio tinklai, vandens tiekimo, buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Vietovė melioruota, iškasta kūdra. Sklypas patenka į Panevėžio aerodromo apsaugos zoną D.

Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-2	6644/0002:1204 4400-6558-6352 Vyturių g. 4	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
2-3	6644/0002:0859 4400-3041-1388 Karčemos g. 5D	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
3-4	6644/0002:0032 6644-0002-0032 Dvaro g. 8	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
4-6	Valstybinė žemė			
6-7	Dvaro gatvė (Ds)			
7-1	Vyturių gatvė (Ds)			

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.



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

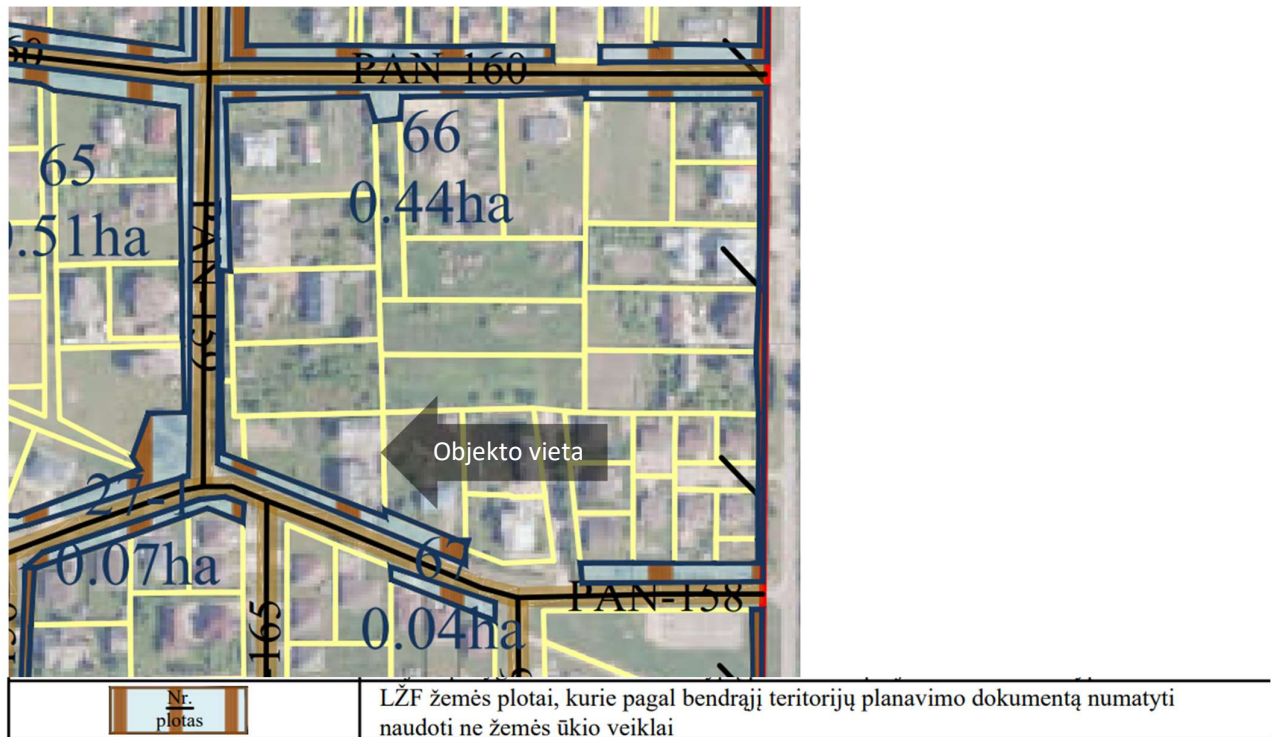
VEIKLOS APRIBOJIMAI

	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, 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 sitemos žemės sklypai
	Hidrometeorologijos stotis (apsaugos zona - 200 m pločio žemės juosta aplink aikštelės ribą)
	Projektuojamas aplinkkelis
	Viešųjų paslaugų plėtojimas

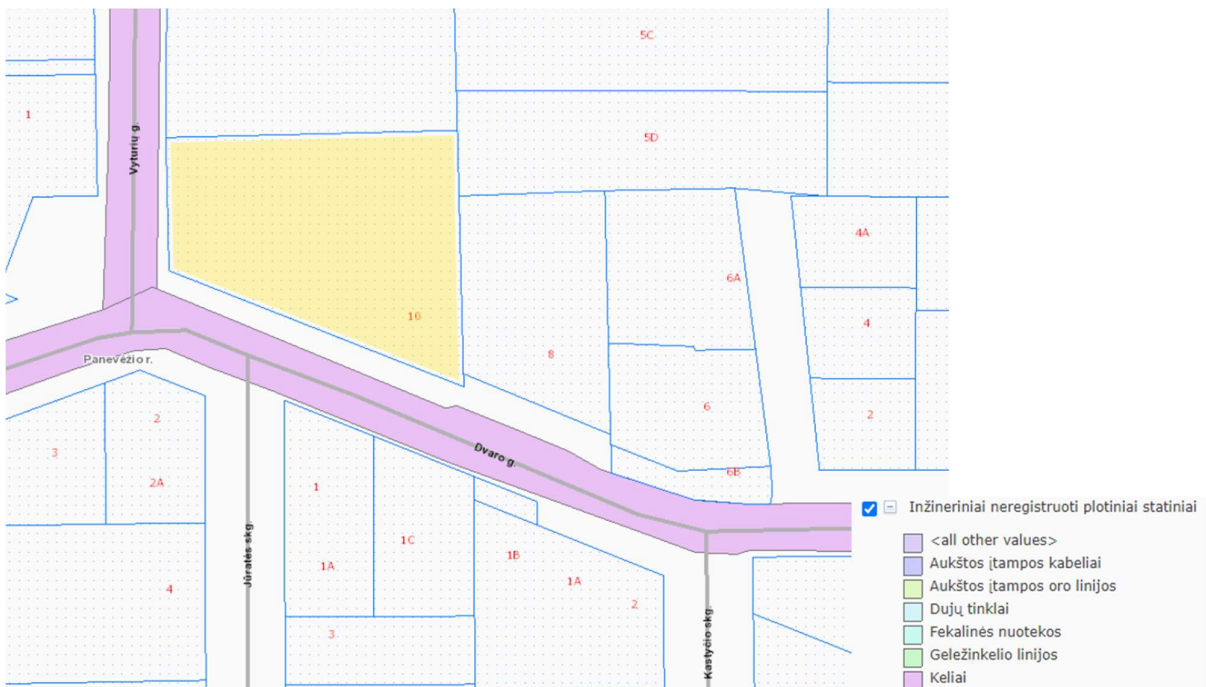
2 pav. ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinys

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

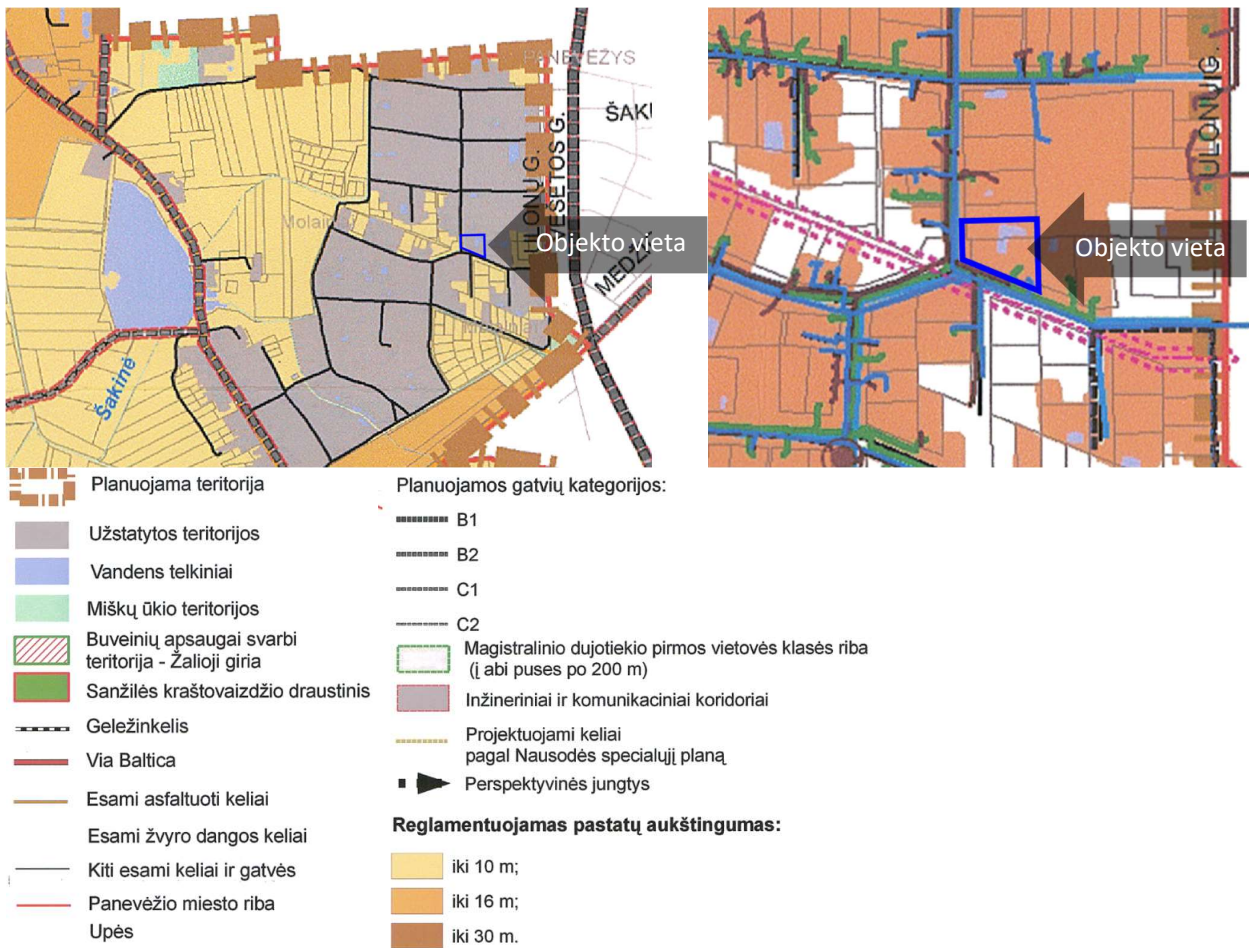
ir viešųjų paslaugų (švietimo, sveikatos, sporto) patalpoms įrengti arba statiniams statyti, bendro naudojimo želdynams (ne mažiau 10% teritorijos ploto) ir inžineriniams tinklams, įrenginiams statyti ir eksploatuoti. Mažaaukščio užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 3 a., užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti - gyvenamosios paskirties sklypams - 0,4. Naujos namų valdos sklypas kaimo vietovėje turi būti ne mažesnis kaip 9 arai. Pakelės infrastruktūros plėtros zonoje leistina inžinerinės infrastruktūros ir kelių tinklo plėtra, leistina bet kuri ūkinė veikla, neprieštaraujanti teisės aktuose nustatytiems apribojimams. Veiklą reglamentuoja specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.



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



4 pav. ištrauka iš programos GeoMatininkas žemėlapis



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



6 pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono žemėlapiu, vietinės reikšmės keliai ir gatvės

Nr.	Pavadinimas	Ilgis (km)	Gyvenvietė	Kategorija
PAN-158	Dvaro g.	0,719	Molainių k.	Ds

Elektros energetikos objektų ir įrenginių, esančių elektros energetikos objektus ir įrenginius valdančiai elektros energetikos įmonei nuosavybės teise ar kitais teisėtai 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.

PROJEKTO SPRENDINIAI

Įsiterpęs valstybinės žemės sklypas formuojamas pratęsus esamo sklypo ribos kraštines iki Dvaro gatvės raudonųjų linijų. Maksimalus ties pertvarkomu sklypu įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plotis – 5,79m. 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.

Pateikimas į naujai suformuotus sklypus galimas iš šalia sklypo esančios Dvaro gatvės.

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

Suformuoti žemės sklypai:

Suformuotas įsiterpęs valstybinės žemės sklypas proj.Nr. 1205-1

Sklypo plotas- 385m²

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:

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 178m²;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 1m², 8m², 117m², 149m², 15m²;

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 10m²;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 385m²;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 23m², 21m²;

165-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 385m².

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra

Suformuotas žemės sklypas proj. Nr. 1205

(sujungiant sklypus proj.Nr. 1205-1 ir kad.Nr.6644/0002:1205)

Sklypo plotas- 4336m²

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:

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 199m²;

- 106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 1 m², 8 m², 117 m², 170m², 32m²;
- 109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 25m²;
- 121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 3696m²;
- 128- Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 640m²;
- 149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 30m², 53m²;
- 165-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 4336m².

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). 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 linijų ilgiai, koordinatės gali nežymiai skirtis su parengtų kadastrinių matavimų plane nurodytais linijų ilgiais ir koordinatėmis.

Parengė matininkė Vaida Taurienė

