

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## ĮVADAS

Formuojamas žemės sklypas: Panevėžio raj. Naujamiesčio sen. Liberiškio k. Naujamiesčio g. 11;

Projekto tikslai: suformuoti žemės sklypą, reikalingą savininko nuosavybės teisėmis valdomiems pastatams (unikalus Nr. 6696-4002-8016, Nr. 6696-4002-8020) eksploatuoti;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-174165;

Dokumentai, kuriais vadovaujantis rengiamas projektas:

- Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas 2008m. liepos 3d. Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T-154;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025m. balandžio 8d. įsakymas Nr.A-162 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2025m. balandžio 30d. Nr.TP.088-25-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2025m. balandžio 23d. Nr.1PLS-882-(5.84E) parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2025m. balandžio 16d. Nr.174165/04-16 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.

- Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024m. liepos 19. įsakymu Nr.D1-247.

- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;

- Kiti teritorijų planavimą reglamentuojantys įsakymai, nutarimai, taisyklės.

## ESAMA TERITORIJOS BŪKLĖ

Formuojamas žemės sklypas yra Panevėžio rajono savivaldybėje, Naujamiesčio seniūnijoje, Liberiškio kaime, Naujamiesčio gatvėje Nr. 11. Žemės sklype registruoti statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.6696-4002-8016, žym. plane 1A2p, pagrindinė naudojimo paskirtis: daugiabučių), ūkinis pastatas (unik.Nr.6696-4002-8020, žym. plane 2I1p). Kiti nagrinėjamoje teritorijoje esantys statiniai yra neregistruoti.

Sklypo ribose registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) , teritorijos unikalus Nr.100357624

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr.100721447

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr.100148411, Nr.100162764, Nr.100169508

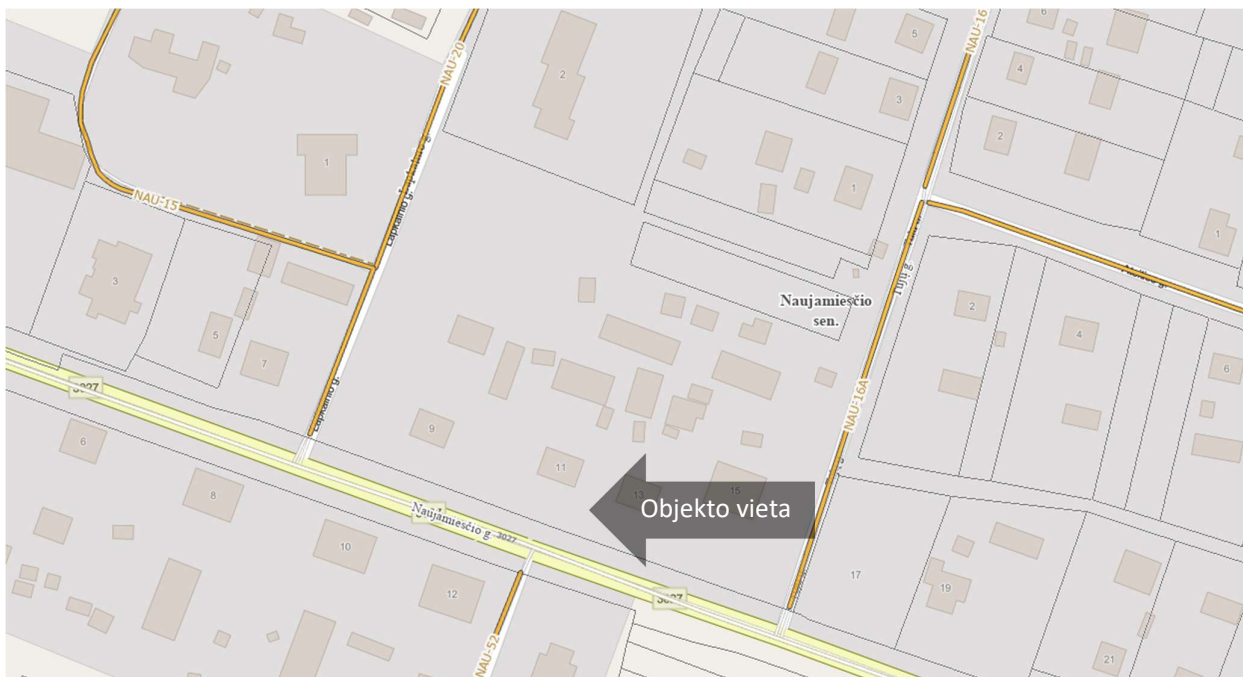
Pastatas elektros energija aprūpinamas požeminiu elektros kabeliu. Sklypą kerta 0,4kV orinė elektros linija. Teritorija nemelioruota. Pietinėje pusėje nutiestas rajoninis kelias Nr. 3027 Naujamiestis–Liberiškis–Prievažkos miškas.

Gretimi žemės sklypai:

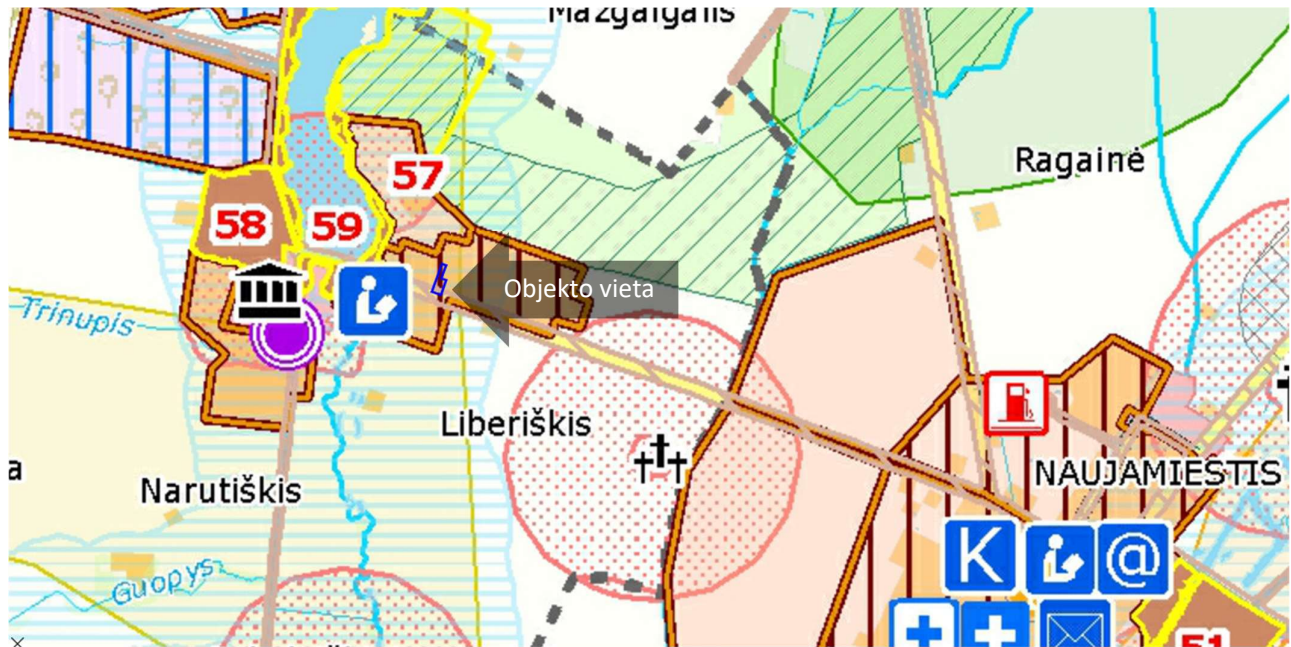
Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas	Pastabos
1-5, 7-1	Valstybinė žemė				
5-7	6631/7001:0004 4400-4901-9807	Kitos paskirties žemė, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Valstybinė	Kadastriniai matavimai	Registruotas kelio statinys unik.Nr. 4400-4680-8059

## REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

Statybos techniniame reglamente STR STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ nurodoma, kad gyvenamieji pastatai ir su jais susiję (jiems tarnaujantys) tame pačiame sklype statomi statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad būtų įgyvendinti teisės aktais nustatyti šiame sklype statomų bei esančių pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai, taip pat šiame sklype esančių ar įrengiamų vaikų žaidimo aikštelių insoliacijos reikalavimai. Statinių išdėstymas sklype taip pat neturi pažeisti ir gretimų sklypų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimų. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“: 3 m 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; statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas laikantis reikalavimo, kad kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui, viršijančiam 8,5 m aukščio ribą, atstumas nuo žemės sklypo ribos didinamas po 0,5 m. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.



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



## 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 plėtrai rezervuojama teritorija
- Rezervuojamas visuomenės poreikiams viešo naudojimo poilsio teritorija

Natura2000 teritorijos riba

### 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 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
- Valstybinės reikšmės miškas

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 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.



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

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.

#### PROJEKTO SPRENDINIAI

Formuojamas žemės sklypas gyvenamajam namui (pagrindinė naudojimo paskirtis - daugiabučių), ūkiniam pastatui, esantiems Panevėžio rajono savivaldybėje, Naujamiesčio seniūnijoje, Liberiškio kaime, Naujamiesčio gatvėje Nr. 11, eksploatuoti. Pagal žemės naudojimo būdų turinio aprašą, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų būdo žemės sklypai skirti daugiabučių paskirties pastatams ir įvairių socialinių grupių paskirties pastatams.

Pagal kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodiką, mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti apskaičiuojamas pagal formulę  $S_{\min} = A_{\text{stat}} + S_{\text{priež}}$ . Gyvenamojo namo pamatuotas užstatytas plotas  $A_{\text{stat}} = 126\text{m}^2$ . Statiniui prižiūrėti reikalingas plotas  $S_{\text{priež}} = 6 \sqrt{A_{\text{stat}}} \cdot 2,00 = 134,70\text{m}^2$ . Mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas gyvenamajam namui eksploatuoti  $S_{\min} = 126 + 135 = 261\text{m}^2$ . Atitinkamai apskaičiuojamas mažiausias plotas ūkiniam pastatui eksploatuoti: 2I1p  $S_{\min} = 107 + 125 = 232\text{m}^2$ . Visų statinių mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti  $S_{\min} = 493\text{m}^2$ .

Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše mažiausias želdynų įrengimui sklype numatytas dydis - 30% nuo sklypo ploto. Suformuoto sklypo želdynams reikalingas plotas **740m<sup>2</sup>**.

Daugiabučių pastatų paskirties grupei pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelėje numatytas automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius - **1 vieta vienam butui**.

Pagal kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos 12p. valstybinės žemės sklypo dalis, viršijanti mažiausią valstybinės žemės sklypo dydį, priskiriama prie esamiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti reikalingos valstybinės žemės (jeigu naudojamas su statinio eksploatacija susijusiems poreikiams tenkinti) parduodant atskiros sodybos (namų valdos) naudojamą žemės sklypą pagal Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 9 straipsnio 2, 3, 4 dalis. Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 9 straipsnio 2 dalyje nurodyta, kad asmenims prie nuosavybės teise priklausančių pastatų ir statinių parduodami teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatytų ploto ir ribų žemės sklypai. Kaimo gyvenamojoje vietovėje ir po 1995 m. birželio 1 d. miestams priskirtoje teritorijoje parduodami ne didesni kaip 2,0 ha sodybos (namų valdos) žemės sklypai. Kai pagal įstatymus atskiros sodybos (namų valdos) naudojamo žemės sklypo plotas ir ribos nebuvo nustatyti ir nėra parengtų techninės apskaitos bylų, parduodama atskiros sodybos (namų valdos) žemė, kurią užima sodybos statiniai, sodas, kiti sodybos želdiniai, kiemas ir sodyboje nuolat daržui naudojamas žemės sklypas. Paprastai parduodamas žemės sklypas turi būti sodybos teritorijoje, atitikti sodybos (namų valdos) eksploatacijos reikalavimus ir turi būti nustatytas teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose.

Įstatymo 4 dalyje nurodoma, kad jeigu gyvenamasis namas priklauso keliems savininkams, fiziniams asmenims parduodamas bendras namų valdos naudojamas žemės sklypas, pažymėtas namų valdos techninės apskaitos byloje ir teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose, bet ne didesnis kaip 0,3 ha. Parduodamo žemės sklypo plotas Nacionalinės žemės tarnybos vadovo arba jo įgalioto viešojo administravimo funkcijas vykdančiame Nacionalinės žemės tarnybos padalinyje vadovaujamas pareigas einančio valstybės tarnautojo sprendimu gali būti padidintas iki naudojamo namų valdos žemės sklypo viso ploto, bet negali būti didesnis kaip 0,3 ha kiekvienam gyvenamojo namo dalies savininkui, jeigu šio žemės sklypo arba jo dalies pagal teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus nenumatoma panaudoti miesto ūkio, visuomenės poreikiams ar individualiai statybai suformavus atskirą atidalijamą žemės sklypą.

Suformuojamas žemės sklypas, kurio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Sklypas formuojamas atsižvelgiant į esamą naudojimą. Taškuose 1-2 paliekamas 5 m. pločio keliui skirtas plotas, riba taškuose 5-7 sutampa su kadastriniais matavimais pamatuota sklypo kad.Nr.6631/7001:0004 riba. Taškuose 2-3, 8-1 esantis sklypo plotas savininkų teigimu

yra nuolat naudojamas daržo plotas. Suformuoto sklypo plotas atitinka minimalų statiniams, priklausomiesiems želdynams ir parkavimui reikalingą plotą. Įvažiavimas į suformuotą žemės sklypą numatomas iš rajoninio kelio Nr.3027.

Įvažiavimui pastato, esančio Naujamiesčio g. 9 kiemą siūlomas nustatyti 4m. pločio servitutas. Viešpataujantis servitutas numatomas gyvenamojo namo ir jo priklausinių, esančių Panevėžio r. sav., Naujamiesčio sen., Liberiškio k., Naujamiesčio g. 9, savininkams/naudotojams.

Suformuotas žemės sklypas:

### **Žemės sklypas proj. Nr.1**

Sklypo plotas- 2464m<sup>2</sup>

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 24m<sup>2</sup>

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 529m<sup>2</sup>

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 5m<sup>2</sup>, 71m<sup>2</sup>,82m<sup>2</sup>,70m<sup>2</sup>,140m<sup>2</sup>,51m<sup>2</sup>

Siūlomi nustatyti servitutai:

215-Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas- 26m<sup>2</sup>

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

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 erdviųjų 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