

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I V A D A S

Pertvarkomas žemės sklypas: Panevėžio raj. Velžio sen. Staniūnų k. Damėnų g. 28 kad.Nr.6690/0009:0073;

Projekto tikslai: suformuoti įsiterpusį kitos paskirties valstybinės žemės plotą ir sujungti su besiribojančiu kitos paskirties žemės sklypu, kadastro Nr. 6690/0009:73; naujai suformuotą kitos paskirties žemės sklypą padalyti į atskirus žemės sklypus;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-192944;

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 priemiestinių gyvenamųjų teritorijų intensyvios plėtros specialusis planas (reg. Nr.T00071350), patvirtintas 2014m. gegužės 8d. Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-104;

- Panevėžio rajono Velžio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas, patvirtintas 2000m. kovo 29d. Panevėžio apskrities viršininko įsakymu Nr.484ž 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. lapkričio 6d. įsakymas Nr.A-422 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2025m. lapkričio 17d. Nr.TP.185-25-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus 2025m. lapkričio 14d. Nr.1PLS-2809-(5.84 E.) parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2025m. lapkričio 10d. Nr.192944/11-10 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklės, patvirtintos LR aplinkos ministro 2025 m. lapkričio 27d. įsakymu Nr. D1-190;

- 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, Velžio seniūnijoje, Staniūnų kaime, Daumėnų gatvėje Nr. 28. Žemės sklypo kadastrinis Nr.6690/0009:0073, unikalus Nr.6690-0009-0073, plotas

1875m². Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. 1996m. lapkričio 4d. žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai vietinėje koordinačių sistemoje. Pagal VĮ Registrų centras teikiamą sklypo ribą valstybinėje LKS-94 sistemoje sklypo plotas - 1876m². Nekilnojamojo turto registre įregistruotų servitutų nėra.

Žemės sklype registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 1876m², teritorijos unikalus numeris: 100649415.

Sklypas patenka į Panevėžio I vandenvietės apsaugos zonos trečiąją A apsaugos juostą. Teritorija nemelioruota. Sklypas nepatenka į saugomas, kultūros paveldo, gamtinio karkaso teritorijas.

Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-2 4-5 7-8	Valstybinė žemė			
2-3	6690/0009:0004 4400-2614-1420 Daumėnų g. 26A	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
3-4	6690/0009:0096 6690-0009-0096 Daumėnų g. 26	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
5-7	Daumėnų gatvė (Ds kategorija)			
8-1	6690/0009:0054 6690-0009-0054 Daumėnų g. 30	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai 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. 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.



Žemėnauda (esama)

- Žemės ūkio paskirties žemės sklypas
- Miškų ūkio paskirties žemės sklypas
- Vandens ūkio paskirties žemės sklypas
- Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybai žemės sklypas
- Gyvenamosios teritorijos žemės sklypas
- Visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklypas
- Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos žemės sklypas
- Komerčinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypas
- Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos žemės sklypas
- Žemės sklypas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams
- Bendro naudojimo teritorijos žemės sklypas

Apsaugos zonos

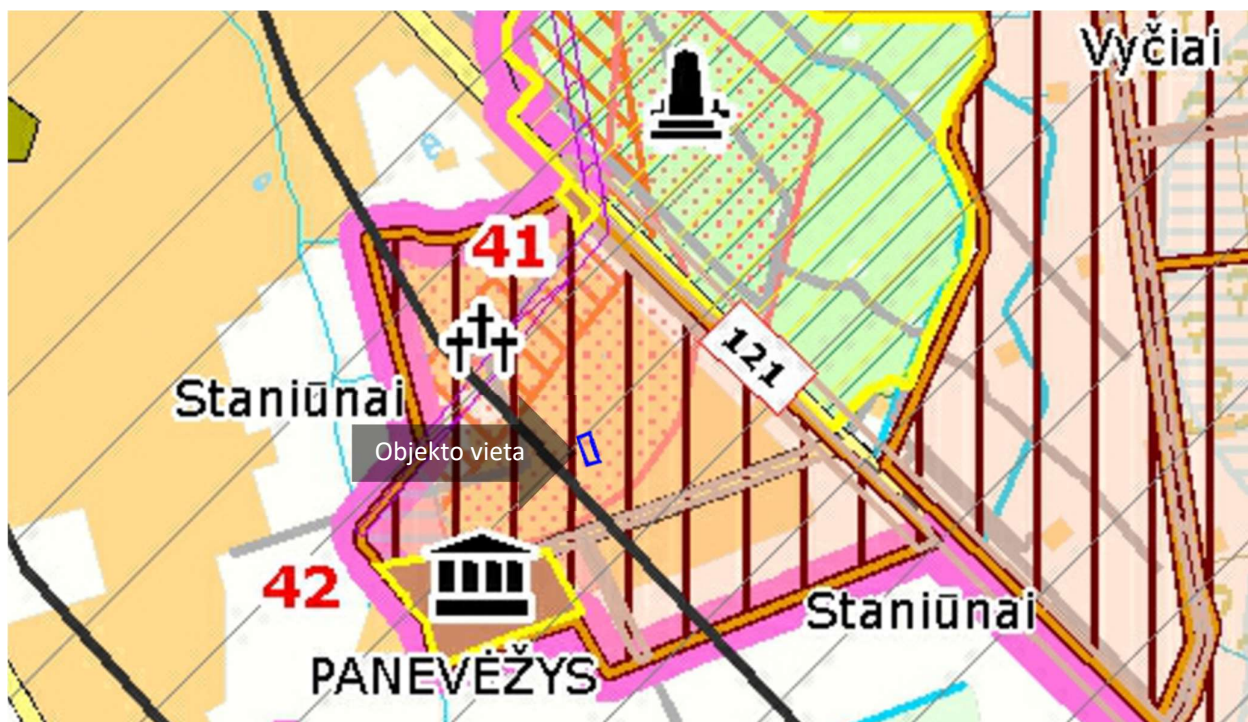
- 110 kV elektros oro linijos apsaugos zona po 20 m nuo kraštinių jos laidų
- Aerodromo apsaugos zonos (pagal Panevėžio rajono BP)
- Vandenvietės cheminės taršos apribojimo juosta (3-ioji A)
- Vandenvietės cheminės taršos apribojimo juosta (3-ioji B)
- Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
- Paukštyno apsaugos zona (500 m)
- Užliejami plotai
- Kelių apsaugos zona (70 m, 50 m, 20 m)

Susisiekimo infrastruktūra

- Krašto kelias
- Rajoninis kelias
- Kiti keliai ir gatvės
- Geležinkelis
- Perspektyvinės gatvės
- Naujos gatvės
- Naujos pagalbinės gatvės
- Gatvės (Panevėžio miesto gyvenamųjų teritorijų SP)
- Gatvės (Panevėžio miesto BP)

1 pav. ištrauka iš Panevėžio priemiestinių gyvenamųjų teritorijų intensyvios plėtros specialiojo plano

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. Gyvenamosios statybos plotas turi būti ≥ 9 arai.



SPRENDINIAI

VEIKLOS PRIORITETŲ TERITORIJOS

Miškų ūkio paskirties žemė

- Ekosistemų apsaugos miškai
- Rekreaciniai miškai
- Apsauginiai miškai
- Ūkiniai miškai
- Valstybinės reikšmės miškai
- 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

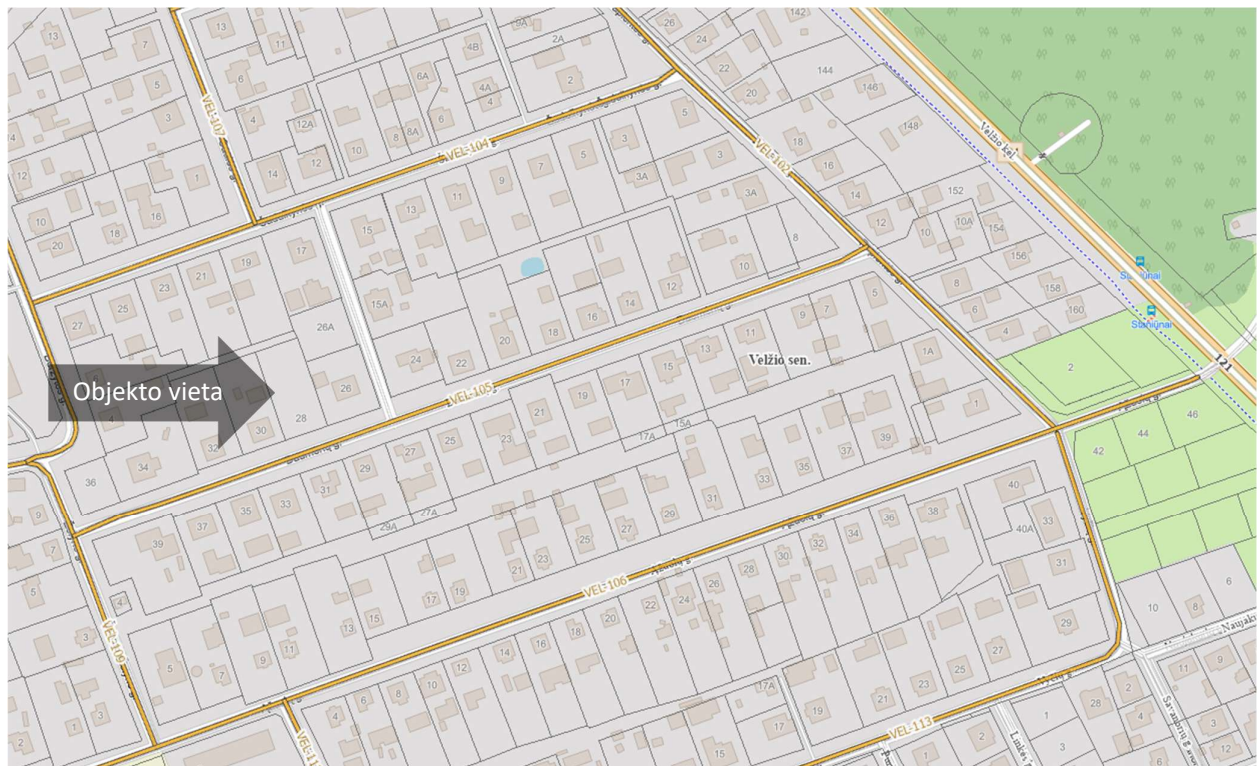
VEIKLOS APRIBOJIMAI

- Pakelės infrastruktūros plėtros zona
- Inžinerinės infrastruktūros koridorius
- Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
- Naudingųjų iškasenų išžvalgyta teritorija
- Naudingųjų iškasenų prognozė 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 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 ribą)
- Projektuojamas aplinkkelis
- Viešųjų paslaugų plėtojimas

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



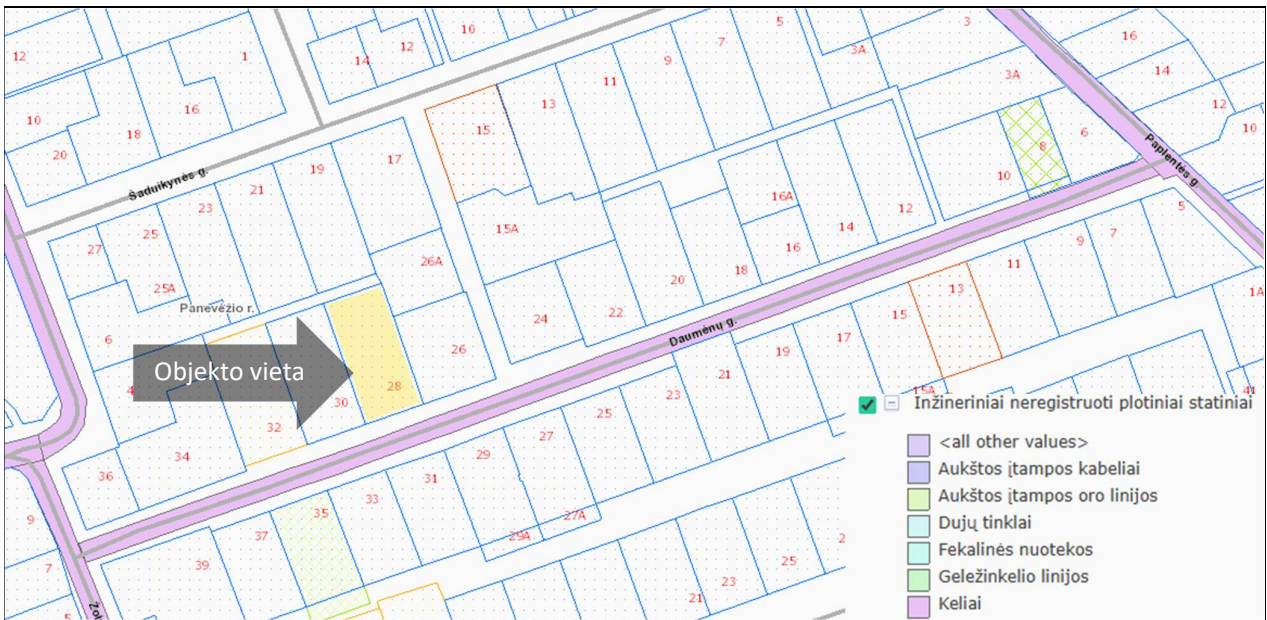
3 pav. ištrauka iš Panevėžio rajono Velžio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto



4 pav. Panevėžio rajono savivaldybės keliai

Panevėžio rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių sąrašas:

Nr.	Pavadinimas	Ilgis (km)	Gyvenvietė	Kategorija
VEL-105	Daumėnų g.	0,567	Staniūnų k.	Ds



5 pav. Ištrauka iš programos „Geomatininkas“ žemėlapis

PROJEKTO SPRENDINIAI

Įsiterpęs valstybinės žemės sklypas formuojamas pratęsus esamo sklypo ribų kraštines iki Daumenų gatvės raudonųjų linijų. Maksimalus įsiterpusios laisvos valstybinės žemės juostos plotis ties pertvarkomu sklypu 7,89m. 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.73-1. Sklypas proj.Nr.73-1 sujungiamas su esamu žemės sklypu kad.Nr.6690/0009:0073, suformuojant tarpinį sklypą proj.Nr. A (sklypo ploto, naudmenų ir teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pokyčiai nurodyti projektinių pasiūlymų brėžinyje). Tarpinis žemės sklypas proj.Nr.A dalinamas į du žemės sklypus. Suformuojami kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų būdo žemės sklypai proj.Nr.73-2 ir proj.Nr. 73-3.

Įvažiavimai į suformuotus žemės sklypus numatomi iš Daumenų gatvės. Įvažiavimas į žemės sklypą proj.Nr.73-3 taip pat galimas per žemės sklype proj.Nr.73-2 projektuojamą kelio servitutą.

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

Suformuotas valstybinės žemės sklypas proj.Nr. 73-1

Sklypo plotas- 232m²

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- 34m²

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotai - 232m²

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 130m²

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra

Suformuotas žemės sklypas proj. Nr. 73-2

Sklypo plotas- 1208m²

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:

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotai - 1208m²

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 18m²

Siūlomi nustatyti servitutai:

215-Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas- 158m²

222-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 158m²

Servitutų suteikiamomis teisėmis naudojasi sklypo proj.Nr.73-3 savininkai/naudotojai. Servitutas nustatomas notaro patvirtintu sandoriu.

Suformuotas žemės sklypas proj. Nr. 73-3

Sklypo plotas- 900m²

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- 34m²

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotai - 900m²

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 153m²

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 erdvinį 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