

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## ĮVADAS

Pertvarkomi žemės sklypai: Panevėžio r. sav., Velžio sen., Vyčių k. kad.Nr.6613/0003:1272 (Savanorių g. 65), kad.Nr.6613/0003:1273 (Savanorių g. 65A), kad.Nr. 6613/0003:1279 (Savanorių g. 65B), kad.Nr. 6613/0003:1278 (Savanorių g. 65C), kad.Nr. 6613/0003:1274 (Savanorių g. 65D);

Projekto tikslai: sujungti žemės sklypus ir padalyti į du žemės sklypus, pakeisti vieno naujai suformuoto žemės sklypo žemės naudojimo būdą į susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijas;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-192429;

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 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. spalio 23d. įsakymas Nr.A-396 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2025m. spalio 28d. Nr.TP.173-25-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2025m. spalio 24d. Nr.192429/10-24 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

Pertvarkomi žemės sklypai yra Panevėžio rajono savivaldybėje, Velžio seniūnijoje, Vyčių kaime. Sklypo, esančio adresu Savanorių gatvė Nr. 65, kadastrinis Nr.**6613/0003:1272**, unikalus Nr.4400-6146-2942, plotas 905m<sup>2</sup>. Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai (2023-06-16). Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 905m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr.100649415.

Sklypo, esančio adresu Savanorių gatvė Nr. 65A, kadastrinis Nr. **6613/0003:1273**, unikalus Nr.4400-6146-3250, plotas 944m<sup>2</sup>. Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai (2023-06-16). Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 944m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr.100649415.

Sklypo, esančio adresu Savanorių gatvė Nr. 65B, kadastrinis Nr. **6613/0003:1279**, unikalus Nr.4400-6146-4937, plotas 970m<sup>2</sup>. Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai (2023-06-16). Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 970m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr.100649415.

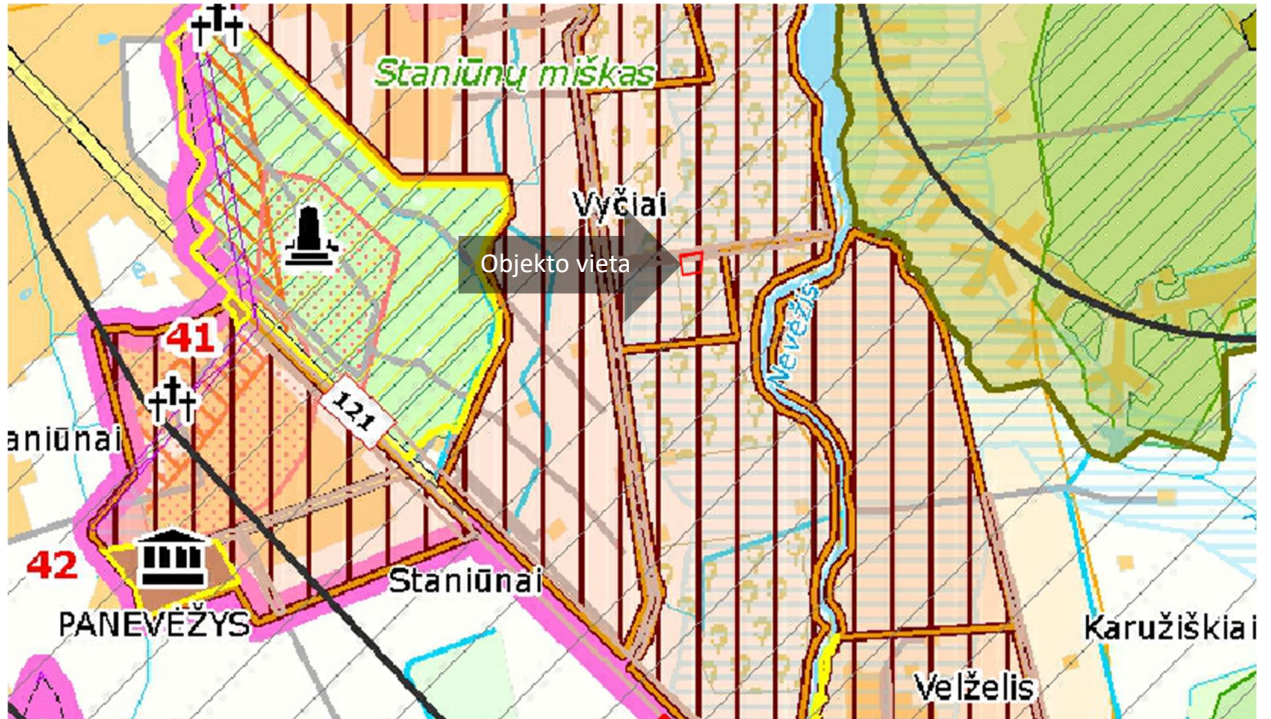
Sklypo, esančio adresu Savanorių gatvė Nr. 65C, kadastrinis Nr. **6613/0003:1278**, unikalus Nr.4400-6146-5067, plotas 912m<sup>2</sup>. Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai (2023-06-16). Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 912m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr.100649415.

Sklypo, esančio adresu Savanorių gatvė Nr. 65D, kadastrinis Nr. **6613/0003:1274**, unikalus Nr.4400-6146-5278, plotas 1524m<sup>2</sup>. Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai (2023-06-16). Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 1524m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr.100649415.

Žemės sklypuose registruotų servitutų nėra. Sklypai suformuoti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektu (ZSFP-87537), padalinus žemės sklypą kad.Nr.6613/0003:0105. Rytinėje sklypų pusėje yra parengtas žemės sklypų, kadastro Nr. 6613/0003:519, Nr. 6613/0003:928, Nr. 6613/0003:930 ir Nr. 6613/0003:931, Panevėžio r. sav., Velžio sen., Vyčių k., detalusis planas (TPD registravimo Nr.T00095928). Pertvarkomų sklypų šiaurinėje pusėje įrengta 0,4kV orinė elektros linija. Teritorija melioruota. Sklypai patenka į Panevėžio I vandenvietės apsaugos zonos 3A apsaugos juostą. Sklypas nepatenka į kultūros paveldo teritorijas, saugomas teritorijas, Natūra 2000 teritorijas. Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas	Pastabos
1-4	Aulamo gatvė				Ds kategorija, registruotas kelio statinys unik.Nr. 4400-6119-5368
4-7	6613/0003:0928 4400-4304-6359	Žemės ūkio paskirties žemė, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Privati	Kadastriniai matavimai	Parengtas detalus planas reg.Nr. T00095928
7-8	6613/0003:1280 4400-6146-5612	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai	Suformuotas žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektu Nr. ZSFP-87537
8-1	6613/0003:1275 4400-6146-7307	Kitos paskirties žemė, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai	Smilgių gatvė, Suformuotas žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektu Nr. ZSFP-87537

## REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA



## 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

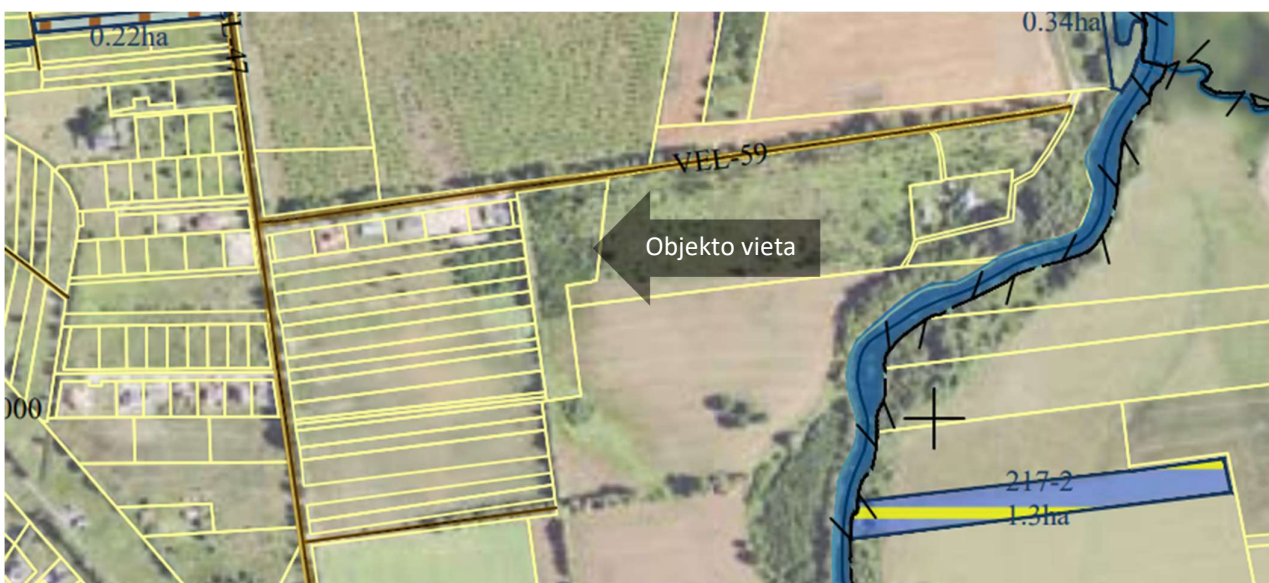
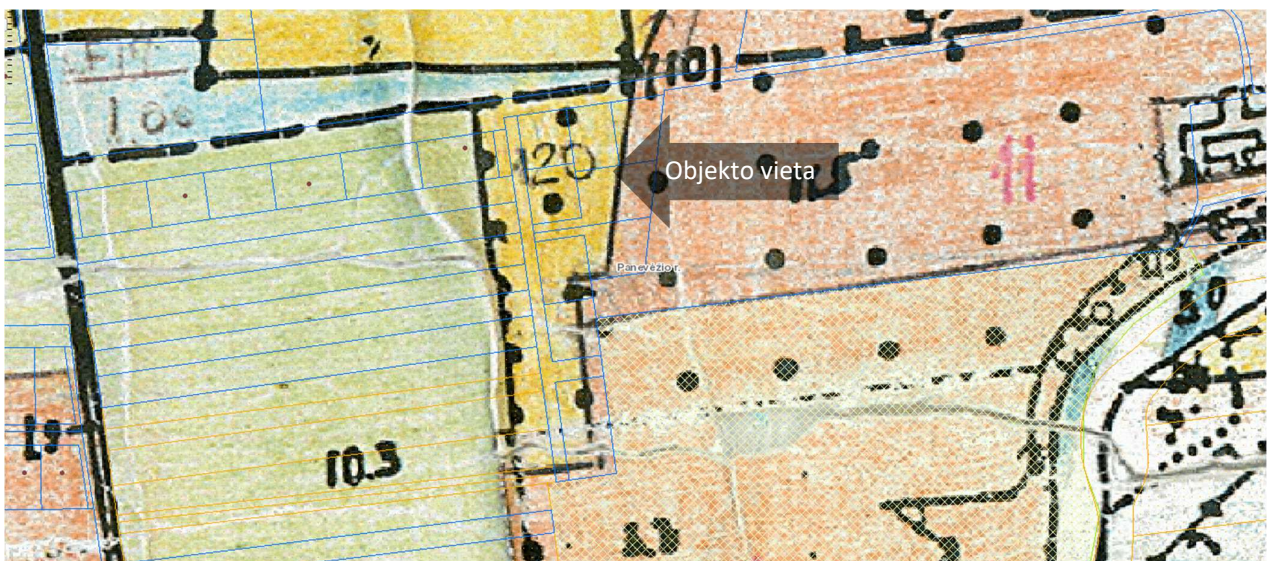
- Intensyvaus užstatymo >9 a
- Vidutinio užstatymo >15 a
- Mažo intensyvumo užstatymo >25 a
- Ekstensyvaus užstatymo >40 a
- Negyvenamos statybos
- Intensyvi rekreacinė statyba
- Rekreacinė statyba
- Specializuota žemės ūkio veikla - medelynas
- Projektuojamas rekreacinis miškas
- Kapinių plėtrai rezervuojama teritorija
- Rezervuojamas visuomenės poreikiams viešo naudojimo poilsio teritorija

## VEIKLOS APRIBOJIMAI

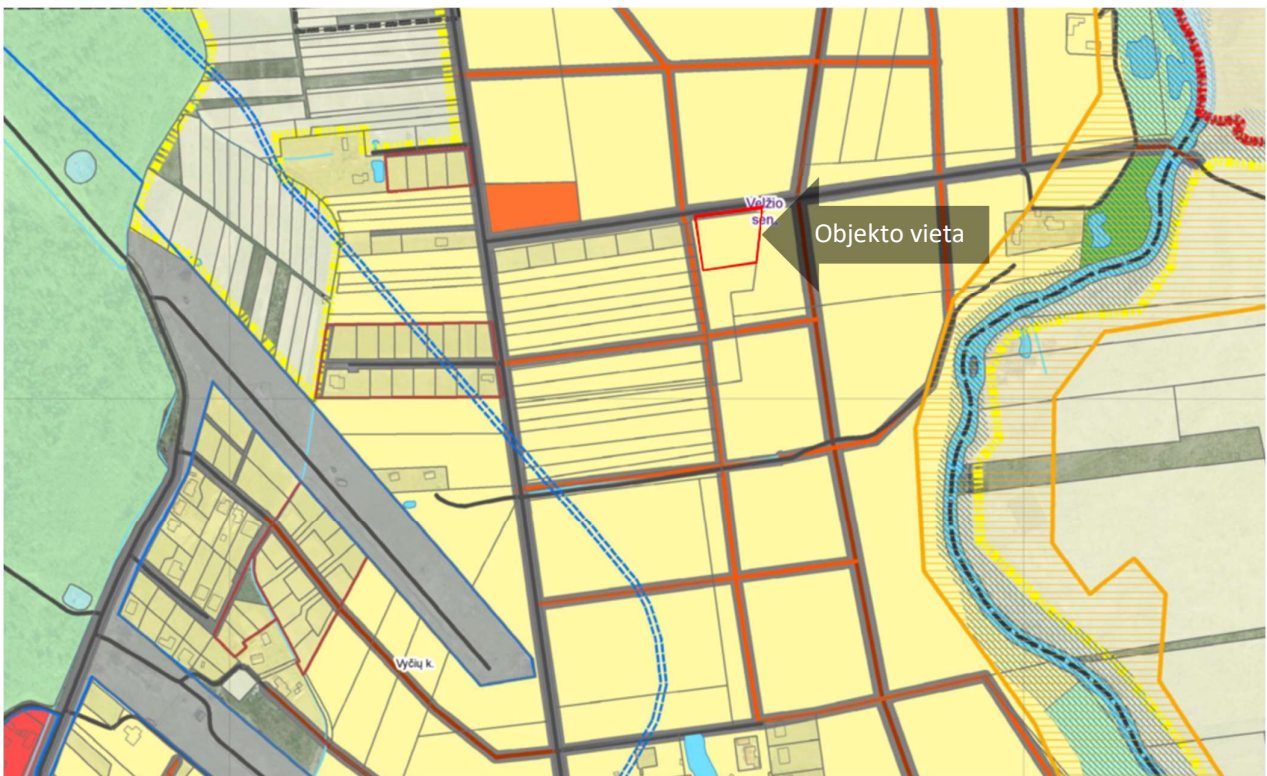
- Pakelės infrastruktūros plėtros zona
- Inžinerinės infrastruktūros koridorius
- Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
- Naudingųjų iškasenų išžvalgyta teritorija
- Naudingųjų iškasenų prognozinė teritorija
- Teritorija, kurioje išplitę karstiniai procesai (nuo 5 iki 20 karstinių smegduobių 100 hektarų 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

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.

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.



2pav. ištrauka iš Panevėžio rajono Dembavos kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektu



#### Žemėnauda (planuojama)

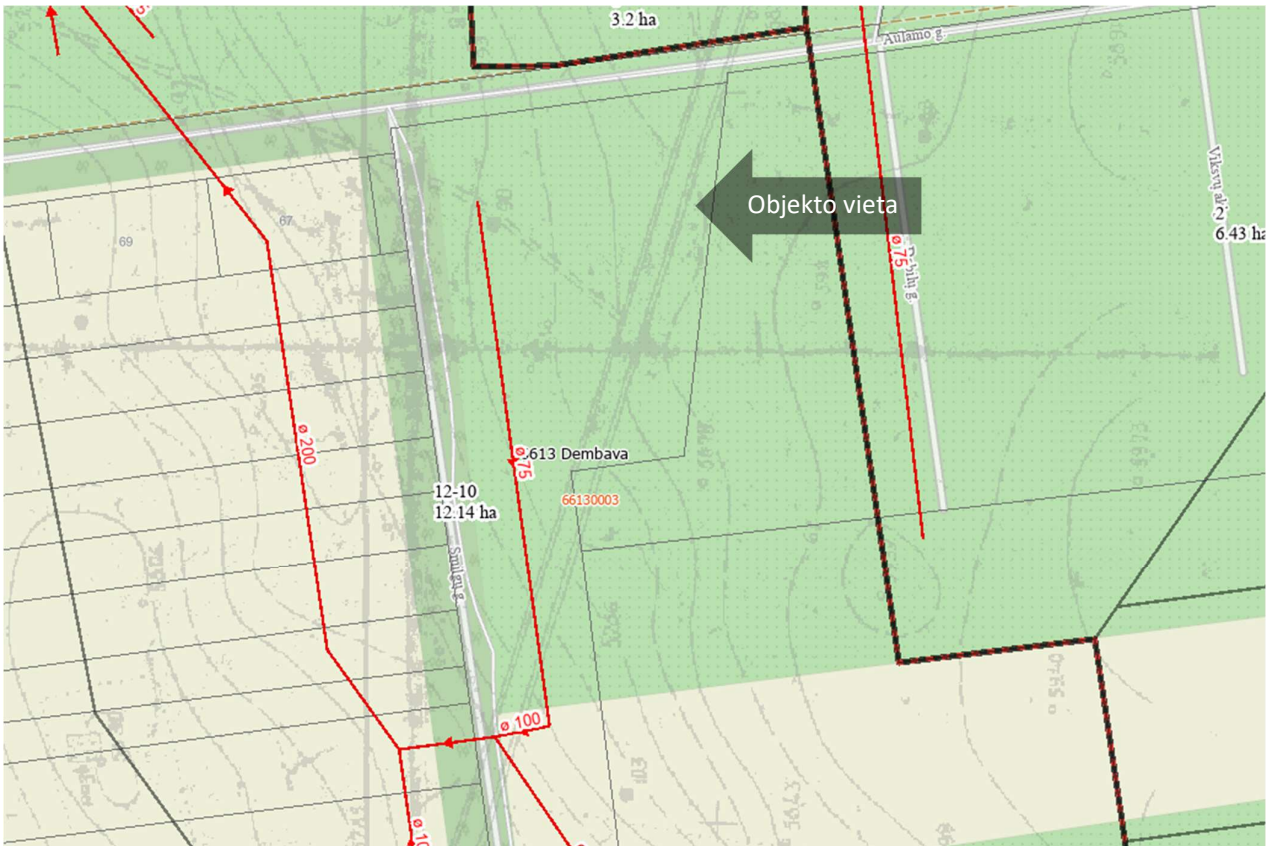
- Gyvenamosios teritorijos žemės sklypas
- Komerčinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypas
- Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos žemės sklypas
- Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos žemės sklypas/Komerčinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypas
- Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos žemės skl.
- Žemės sklypas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams
- Atskirųjų želdynų teritorijos žemės sklypas
- Rekreacinės teritorijos žemės sklypas
- Koncervacinės paskirties žemės sklypas
- Vandenvietės griežto režimo apsaugos juosta (1-oji)
- Vandenvietės mikrobinės taršos apribojimo juosta (2-oji)
- Vandenvietės cheminės taršos apribojimo juosta (3-ioji A)
- Vandenvietės cheminės taršos apribojimo juosta (3-ioji B)

#### Susisiekimo infrastruktūra

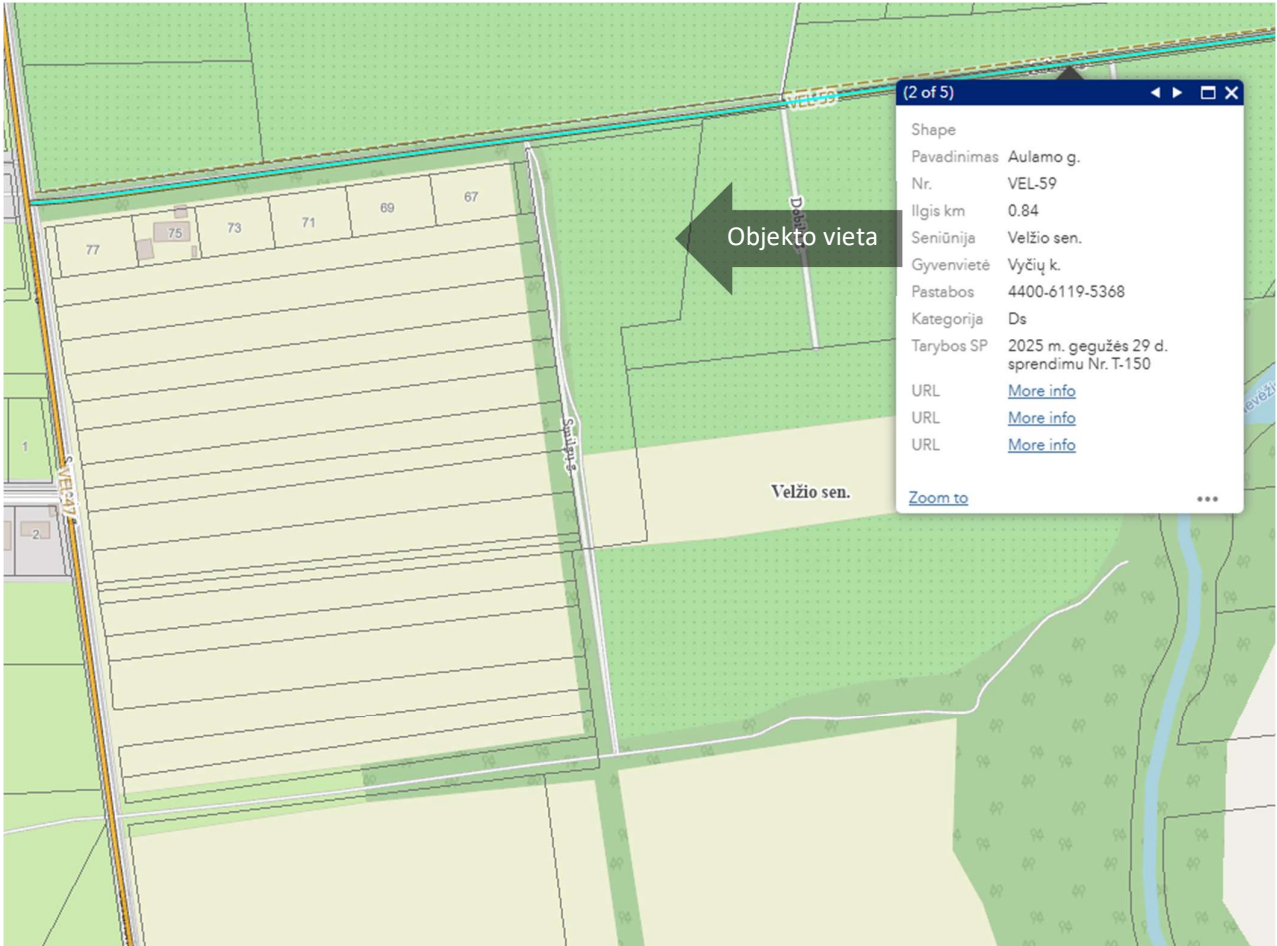
- Krašto kelias
- Rajoninis kelias
- Kiti keliai ir gatvės
- Geležinkelis
- Perspektyvinės gatvės
- Naujos gatvės
- Naujos pagalbinės gatvės
- Gatvės (Panevėžio miesto gyvenamųjų teritorijų SP)
- Gatvės (Panevėžio miesto BP)

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

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 rinktovo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius), o atsižvelgiant į žemės sklype įrengtus inžinerinius įrenginius ir suderinus su savivaldybės administracija, – išilgai drenažo rinktovo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktovo 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 numatomai veiklai, 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.



4 pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teminių žemėlapių, melioracijos duomenys



5 pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės žemėlapių, vietinės reikšmės keliai ir gatvės

## PROJEKTO SPRENDINIAI

Kitos paskirties žemės sklypai kad.Nr.6613/0003:1272 (Savanorių g. 65), kad.Nr.6613/0003:1273 (Savanorių g. 65A), kad.Nr. 6613/0003:1279 (Savanorių g. 65B), kad.Nr. 6613/0003:1278 (Savanorių g. 65C), kad.Nr. 6613/0003:1274 (Savanorių g. 65D) sujungiami į vieną (tarpinis sklypas proj.Nr. A). Sujungtas sklypas dalinamas į du žemės sklypus. Atsižvelgiant į detaliojo plano T00095928 sprendinius, formuojamas kitos paskirties žemės sklypas proj.Nr.2, kuriam naudojimo būdas keičiamas į susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijas. Likusioje sujungtų sklypų dalyje formuojamas kitos paskirties žemės sklypas proj.Nr. 1, kuriam naudojimo būdas lieka vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Tęsiant kelio infrastruktūros formavimą sklypui proj.Nr. 2 siūlomi nustatyti servitutai, suteikiantys teisę teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku ir teisę tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas. Žemės sklypo proj.Nr. 1 teritorijoje žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektu ZSFP-87537 buvo numatyti servitutai, suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis ir teisę tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas. Šioje vietoje detaliuoju planu nėra numatomi keliai, todėl servitutas suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis nėra siūlomas nustatyti. Sklypui proj.Nr. 1 paliekamas siūlomas žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektu ZSFP-87537 nustatyti servitutas, suteikiantis teisę tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas.

Įvažiavimas į žemės sklypą proj.Nr. 2 numatomas iš Aulamo gatvės. Įvažiavimai į žemės sklypą proj.Nr.1 galimi iš Aulamo gatvės per žemės sklype proj.Nr.2 projektuojama kelio servitutą (kodas 215) arba iš Smilgų gatvės, per žemės sklype kad.Nr.6613/0003:1275 numatytą kelio servitutą (kodas 203).

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

Suformuoti žemės sklypai:

### **Žemės sklypas proj. Nr. 1**

Sklypo plotas- 5130m<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:

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 475m<sup>2</sup>

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 338m<sup>2</sup>

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 5130m<sup>2</sup>

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 5130m<sup>2</sup>

Siūlomi nustatyti servitutai:

S1 222-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 447m<sup>2</sup>

Viešpataujantys servitutai numatomi organizacijoms aptarnaujančioms inžinerinius tinklus (Energijos skirstymo operatoriui ir kt. įmonėms)

### **Žemės sklypas proj. Nr. 2**

Sklypo plotas- 124m<sup>2</sup>

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 124m<sup>2</sup>

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 124m<sup>2</sup>

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 124m<sup>2</sup>

Siūlomi nustatyti servitutai:

S2 215-Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas- 124m<sup>2</sup>

S2 222-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 124m<sup>2</sup>

Viešpataujantys servitutai numatomi žemės sklypui proj.Nr. 1 ir organizacijoms aptarnaujančioms inžinerinius tinklus (Energijos skirstymo operatoriui ir kt. įmonėms).

Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, apribojimai nurodyti specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme. Tarpinio žemės sklypo proj.Nr. A ploto, naudmenų, siūlomų nustatyti teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pokyčiai nurodyti projektinių pasiūlymų brėžinyje. Pagal registruotas esamų sklypų kampų koordinatas pertvarkomos teritorijos plotas yra 5254m<sup>2</sup>. Bendras sujungtų žemės sklypų plotas pamažėjo 1m<sup>2</sup>.

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 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