

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## ĮVADAS

Formuojami ir pertvarkomi žemės sklypai: Panevėžio raj. Smilgių sen. Perekšlių k. Žemaičių g. 16.

Projekto tikslai: rengti valstybinės žemės sklypo, esančio Panevėžio r. sav., Smilgių sen., Perekšlių k., Žemaičių g. 16, formavimo ir pertvarkymo projektą – suformuoti žemės sklypą, reikalingą savininko nuosavybės teise valdomiems pastatams (unikalūs Nr. 6699-2010-1010, Nr. 6699-2010-1021, Nr. 6699-2010-1032, Nr. 6699-2010-1043, Nr. 6699-2010-1054, Nr. 6699-2010-1065) eksploatuoti.

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-181196;

Dokumentai, kuriais vadovaujantis rengiamas projektas:

- Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas (reg. Nr. T00087555 (000661001024), 2008-07-03 patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-154);
- Smilgių miestelio bendrasis planas (reg. Nr. 000661052068; 2013-08-22 patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-124);
- Panevėžio rajono Smilgių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas, patvirtintas 1999-06-14 Panevėžio apskrities viršininko įsakymu Nr.598Ž ir jo papildymai;
- Panevėžio rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių sąrašas, 2022-01-27 patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-23;
- STR 2.06.04:2011 „Gatvės. Bendrieji reikalavimai“
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. birželio 19 d. įsakymas Nr. A-255 dėl valstybinės žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2025 m. liepos 28 d. Nr. TP.126-25-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2025 m. liepos 16 d. Nr. 1PLS-1623-(5.84 E.) 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 2004-10-04 įsakymu Nr. 3D452/D1-513, redakcija 2022-06-17;

- Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2024 m. kovo 13d. nutarimu Nr. 184 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1073 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“
- Nutarimas dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos, patvirtintas LR vyriausybės 1999-06-02 nutarimu Nr. 692;
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, patvirtintas 2019-06-06 įsakymu Nr. XIII-2166;
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;
- Kiti teritorijų planavimą reglamentuojantys įstatymai, nutarimai, taisyklės.

## ESAMA TERITORIJOS BŪKLĖ

Nagrinėjama teritorija yra Panevėžio rajono savivaldybėje, Smilgių seniūnijoje, Perekšlių kaime, Žemaičių g. 16. Sklypui nėra atlikti kadastriniai matavimai, preliminarus plotas 0,2600 ha. Žemės sklypo savininkas ir naudotojas Lietuvos Respublika, patikėtinis Panevėžio rajono savivaldybė Smilgių seniūnija.

Žemės sklypas Šiaurinėje dalyje ribojasi su Valstybės žeme Ažuolų gatve, rytuose su Valstybinės žemės sklypu (kadastro Nr. 6661/0001:0517) bei privačios žemės sklypu (kadastro Nr. 6661/0001:0215), pietuose su privačiu žemės sklypu (kadastro Nr. 6661/0001:0232, vakaruose ribojasi su Valstybės žeme Žemaičių g.

Formuojamame žemės sklype registruoti statiniai Unikalūs Nr. 6699-2010-1010, Nr. 6699-2010-1021, Nr. 6699-2010-1032, Nr. 6699-2010-1043, Nr. 6699-2010-1054, Nr. 6699-2010-1065.

Formuojamame žemės sklypas patenka, kerta Nekilnojamojo turto kadastro registre įregistruotas Specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, tai Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) UNR. 100161020, UNR. 100170901, UNR. 10174886 ir UNR. 100144691.

## PROJEKTO SPRENDINIAI

Žemės sklypo planas parengtas masteliu 1:500. Sklypo kampams nustatytos koordinatės LKS-94 koordinatių sistemoje. Fiksuotos žemės sklype esančios naudmenos, suskaičiuotas sklypo plotas. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ patvirtintomis specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis, sklypui nustatyti žemės naudojimo apribojimai.

Sklypo riba formuojama pagal kadastrinius matavimus išmatuotų sklypų ribas, pagal vietovėje rastus įtvirtintus riboženklis, sklypų tvoras, taip pat pratęsus įregistruotų žemės sklypų ribas, linijas nepažeidžiant trečiųjų šalių intereso.

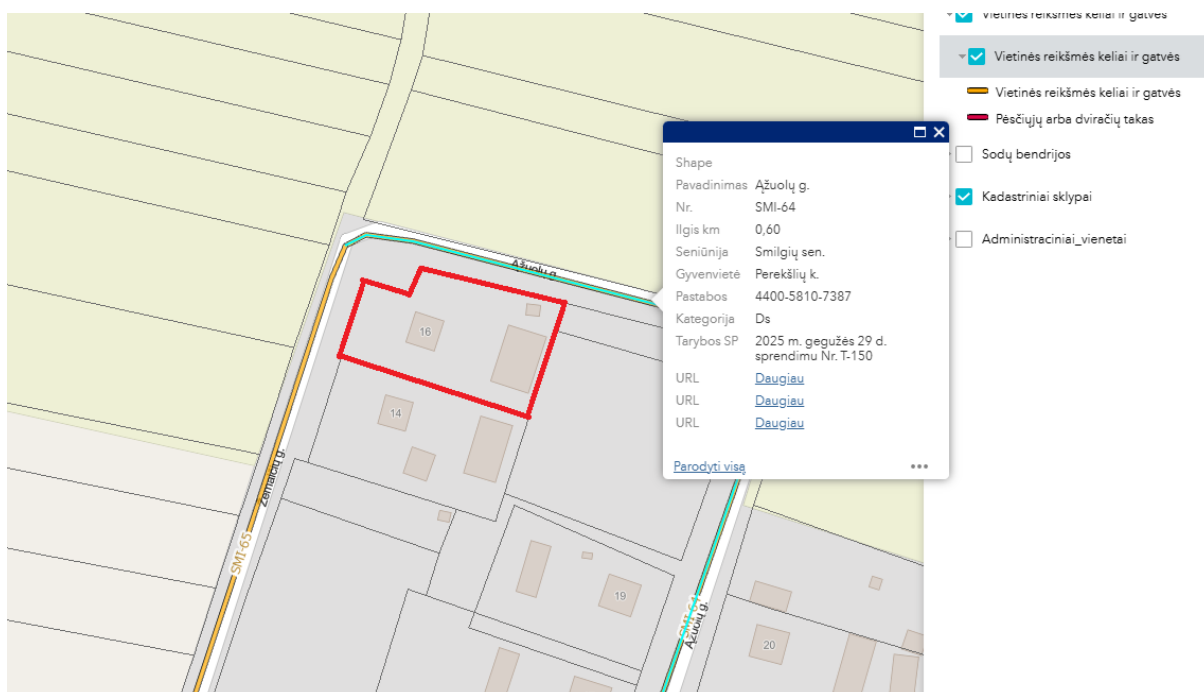


1 pav. Ištrauka ir Panevėžio rajono savivaldybės bendrojo plano

Remiantis Panevėžio rajono bendrojo plano sprendiniais formuojamas sklypas patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo zoną.

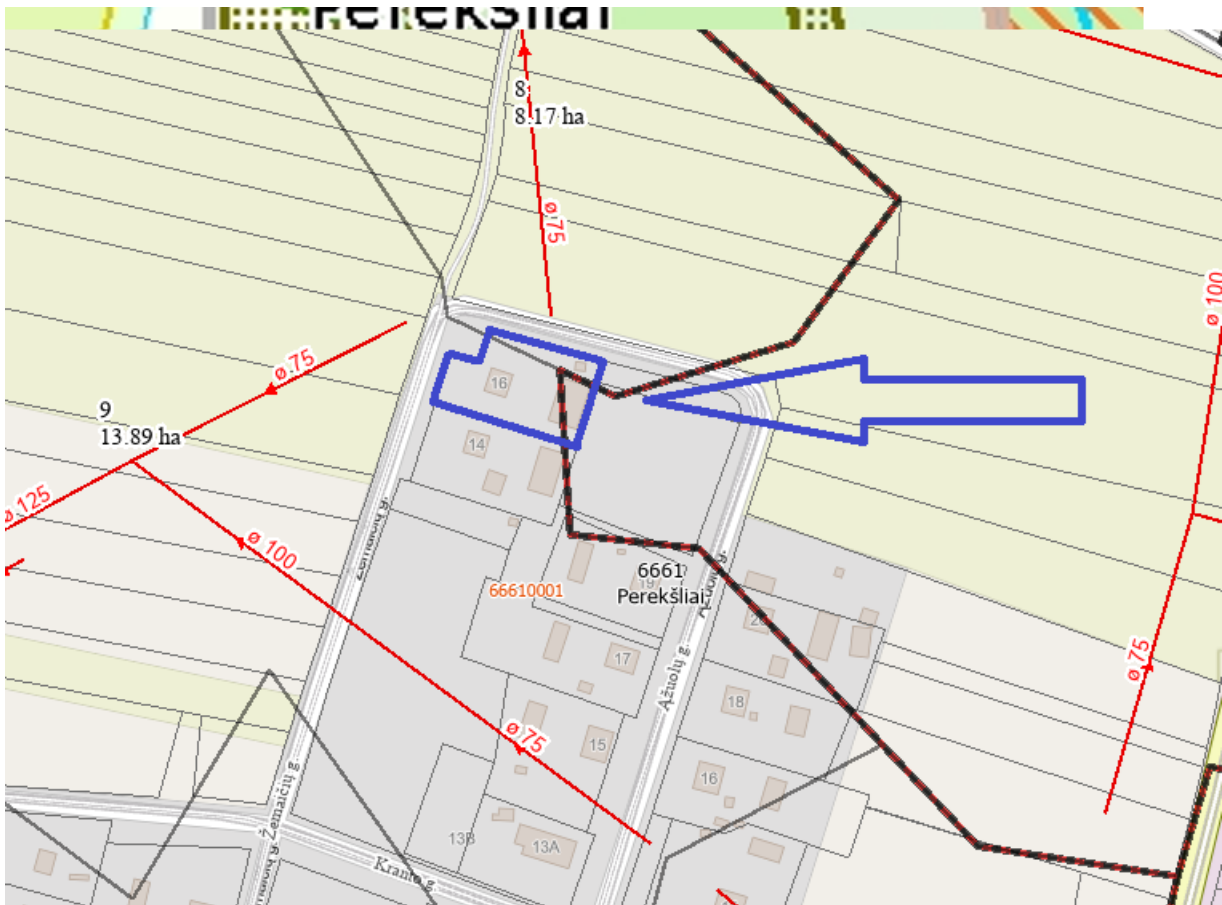
Vidutinio intensyvumo statybos plėtros zonoje žemė gali būti naudojama infrastruktūros plėtrai, ekstensyviai gyvenamųjų namų, komercinei ir kitai statybai, turizmo ir viešosios paslaugoms bei smulkiam ir vidutiniam verslui, bendro naudojimo teritorijoms plėtoti, gatvėms ir inžineriniams tinklams, įrenginiams statyti ir eksploatuoti. Užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 2 aukštai, užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti: gyvenamosios paskirties sklypams – 0,2; negyvenamosios paskirties sklypams – 0,8. Gyvenamosios statybos sklypo plotas turi būti ne mažesnis kaip 15 arų.

Formuojamame žemės sklype šiuo metu registruotų statinių aukštingumas nėra didesnis nei 2 aukštai, šiuo metu registruotas aukščiausias statinys Gyvenamas namas su mansarda. Formuojamo sklypo užstatymo intensyvumas taip pat neviršija nustatytos normos, tai šiuo metu registruotų statinių antžeminės dalies ploto 278kv.m. ir formuojamo žemės sklypo ploto 2285kv.m. santykis yra 0,12, tai yra mažiau nei reikalaujamas rodiklis 0,2.



2 pav. Ištrauka ir Panevėžio rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių žemėlapis

Pagal Panevėžio rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių žemėlapi, formuojamas sklypas yra į rytus nuo kelio/gatvės SMI-65, tai Žemaičių g. bei į pietus nuo kelio/gatvės SMI-64 Ažuolų gatvės.



3 pav. Ištrauka ir Panevėžio rajono savivaldybės Melioracijos planų

Pagal Panevėžio r. savivaldybės Melioracijos planus, formuojamas žemės sklypas patenka į melioracijos įrenginiais nusausinamą žemę. Visas formuojamas sklypas yra melioruojamas.

### **Suformuotas Valstybinės savivaldybių žemės sklypas proj. Nr. 0001-1**

Sklypo plotas – 2285 m<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:

106 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas – 437 m<sup>2</sup>;

121 – Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas – 2285 m<sup>2</sup>;

149 – Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas – 161 m<sup>2</sup>.

Privažiavimas prie formuojamo žemės sklypo numatomas iš vakarų pusės Žemaičių g. arba taip pat galimas įvažiavimas į formuojamą žemės sklypą iš šiaurinės pusės iš Ažuolų g. esamais įvažiavimais.

Nekilnojamojo turto registre įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos patenkančios į formuojamo sklypo ribas: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0,0035 ha ploto, teritorijos unikalus numeris 100161020; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0,0125 ha ploto, teritorijos unikalus numeris 100170901; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0,0225 ha ploto, teritorijos unikalus numeris 10174886; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0,0011 ha ploto, teritorijos unikalus numeris 100144691. Taip pat sklype yra Vartotojo elektros tinklas nuo pagrindinės ESO prižiūrimos linijos į gyvenamąjį namą, šio elektros tinklo apsaugos zona yra 0,0041 ha ploto, ji nėra registruota nekilnojamojo turto registre. Vertinant žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas ir apribojimus, visos šios zonos yra susumuotos ir įvertinta, įrašyta kaip vienas apribojimas (sprendinių brėžinyje šios zonos išskirtos atskirai).

Taip pat žemės sklype pagal Panevėžio rajono savivaldybės topografinius planus nustatyta, kad sklype yra vartotojo vandentiekio linija, pajungta nuo pagrindinės VŠĮ Velžio komunalinis ūkis prižiūrimos vandentiekio linijos einančios gretimai Žemaičių g.

Šiaurės vakarų kampe formuojamojo sklypo paliekama nepriskirta Valstybinė žemė elektros tinklų teritorijai, kadangi šioje zonoje yra elektros transformatorinė, daugybė elektros stulpų, atramų tiek žemos tiek aukštos įtampos, šios atramos yra ganėtinai greta viena kitos ir į formuojamą namų valdos, vienbučių dvibučių gyvenamųjų namų statybos paskirties sklypą įtraukti yra neracionalu, kadangi elektros tiekimo įrenginiais užstatyta teritorija niekaip nėra susijusi su būtinu žemės sklypu statiniams (namų valda) funkcionuoti. Žemės sklypo savininkas šios teritorijos dalies pagal tikslinę žemės paskirtį naudoti negalės. Dėl to priimtas sprendimas teritoriją, kurioje daugiausiai elektros įrenginių (transformatorinė, atramos) palikti valstybinėje žemėje, neskirti prie privačios (savivaldybių) nuosavybės. Taip pat paliekama privažiavimo galimybė tarp Žemaičių g. ir formuojamo žemės sklypo elektros tinklus aptarnaujančiai įmonei nekliudomai pasiekti savo tinklus, nekliudomai prie jų privažiuoti ir tinkamai aptarnauti.

Žemės sklypo plotas, būtinas statiniams eksploatuoti pagal jų tikslinę paskirtį apskaičiuotas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247 „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu

administravimo metodikos patvirtinimo“. Skaičiavimai atlikti pagal minėtą metodiką apskaičiuojant būtiną pastatams eksploatuoti plotą kiekvienam šiuo metu stovinčiam įregistruotam pastatui.

Mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, išskyrus kultūros paveldo objektus, įrašytus į Kultūros vertybių registrą, nustatomas pagal formulę:

$$S_{\min} = A_{\text{stat}} + S_{\text{priež}}$$

Čia:

$S_{\min}$  – mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, kurį sudaro statinio ar įrenginio užimamas plotas ir statiniui ar įrenginiui prižiūrėti (prie jo privažiuoti, prieiti) reikalingas plotas;

$A_{\text{stat}}$  – statinio ar įrenginio užimamas plotas, kuris atitinka statinio ar įrenginio konstrukcijų (ir išsikišusių konsolinių konstrukcijų, stogo konstrukcijų, balkonų ir kt.) projekciją į žemės paviršių;

$S_{\text{priež}}$  – statiniui ar įrenginiui prižiūrėti, aptarnauti reikalingas plotas (kvadratiniais metrais), apskaičiuojamas pagal formules:

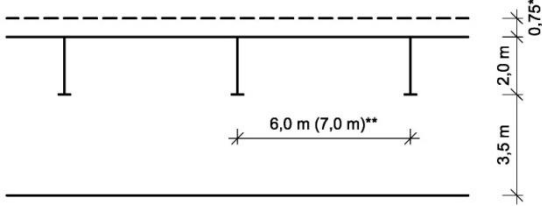
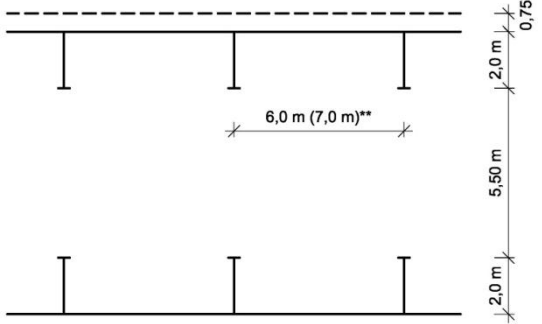
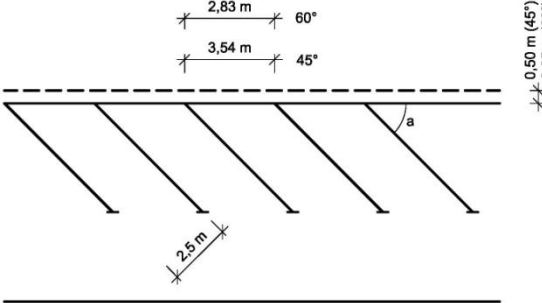
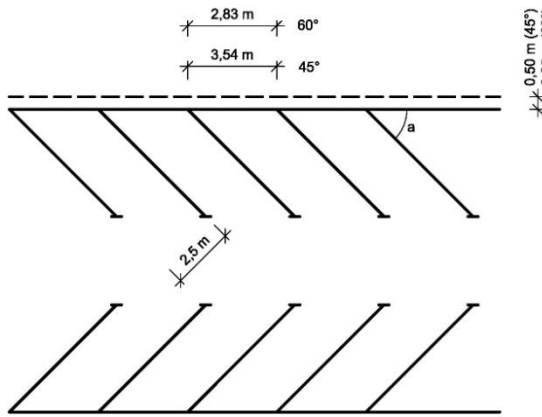
kai statinio ar įrenginio užimamas plotas  $< 250 \text{ m}^2$ , -  $S_{\text{priež}} = 6\sqrt{A_{\text{stat}}} * 2,00$ ;

kai statinio ar įrenginio užimamas plotas  $\geq 250 \text{ m}^2$  ir  $< 2000 \text{ m}^2$ , -  $S_{\text{priež}} = 6\sqrt{A_{\text{stat}}} * 3,00$ ;

kai statinio ar įrenginio užimamas plotas  $\geq 2000 \text{ m}^2$ , -  $S_{\text{priež}} = 6\sqrt{A_{\text{stat}}} * 10,00$ .

- Gyvenamas namas  $6 * \sqrt{97} * 2,00 + 97 = 215,19 \text{ m}^2$ ;
- Ūkinis pastatas  $6 * \sqrt{57,24} * 2,00 + 57,24 = 148,03 \text{ m}^2$ ;
- Ūkinis pastatas  $6 * \sqrt{62,01} * 2,00 + 62,01 = 156,51 \text{ m}^2$ ;
- Garažas  $6 * \sqrt{26,26} * 2,00 + 26,26 = 87,75 \text{ m}^2$ ;
- Veralinė  $6 * \sqrt{35,75} * 2,00 + 35,75 = 107,50 \text{ m}^2$ .

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo Nr. D1-933 2011m gruodžio 2 d. numatomos automobilių parkavimo vietos (šiuo metu prie gyvenamojo namo ir ūkinių pagalbinių pastatų nėra įrengtų automobilių parkavimo vietų), kurioms reikalingas plotas, vadovaujantis aukščiau nurodytu teisės aktu nustatoma lengvųjų ir lengvųjų krovininių automobilių stovėjimo vietų įrengimas.

Eil. Nr.	Automobilių stovėjimo vietų išdėstymo schema	Automobilių pastatymo būdas
1.	 <p>* šoninė apsaugos zona:  ** stovėjimo vietos ilgis:  - 6,00 m, kai automobiliai statomi galu  - 7,00 m, kai automobiliai statomi priekiu</p>	Automobiliai statomi lygiagrečiai pravažiavimo atžvilgiu, tik iš vienos pusės
2.		Tas pats iš abiejų pusių
3.		Automobiliai pravažiavimo atžvilgiu statomi tik iš vienos pusės kampu 45 <sup>0</sup> , 60 <sup>0</sup> , esant vienpusiam eismui
4.		Tas pats iš abiejų pusių. Vienpusis eismas.

5.		Automobiliai statomi iš vienos pusės statmenai pravažiavimo ašies.
6.		Automobiliai statomi iš dviejų pusių statmenai pravažiavimo ašies.

Pastaba. Statmenai (ar kampu) statomiems automobiliams išilginės kraštinės pusėje, pirmai ir paskutinei vietai numatyti minimalią 0,6 metrų apsauginę zoną išlipimui. Šoninėje apsaugos zonoje negali būti tvirtų (standžių) kliūčių (pastatai, aptvarai, sienos, medžiai, kelio ženklai, šviestuvų atramos.).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 priimtu 2007 m gruodžio 21 d. Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo nustatomas priklausomųjų želdynų plotas (norma) procentais nuo žemės sklypo ploto.

Žemės sklypo naudojimo būdas	Žemės sklypo naudojimo pobūdis	Želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto, %
<i>Gyvenamosios teritorijos</i>	<i>Mažaaukščių gyvenamųjų (daugiabučių) namų statybos sklypai</i>	25
	Daugiaaukščių gyvenamųjų namų statybos sklypai	30
	Aukštybinių gyvenamųjų namų statybos sklypai	35
Visuomeninės paskirties teritorijos	Administracinių pastatų statybos sklypai	15
	Religinių bendruomenių pastatų statybos sklypai	20
	Mokslo ir mokymo pastatų statybos sklypai:	
	vaikų lopšelių-darželių, darželių	60
	bendrojo lavinimo mokyklų, specialiųjų mokyklų, aukštesniųjų mokyklų, kolegijų, aukštųjų mokyklų	50
	kitų mokslo ir mokymo įstaigų pastatų statybos	30
	Kultūros ir sporto pastatų statybos (bibliotekų, kultūros centrų, muziejų ir kitų kultūros įstaigų, sporto kompleksų)	25

Žemės sklypo naudojimo būdas	Žemės sklypo naudojimo pobūdis	Želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto, %
	Sveikatos apsaugos pastatų statybos sklypai:	
	sanatorijų	55
	ligoninių	45
	poliklinikų ir kitų sveikatos apsaugos pastatų statybos	20
Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	Pramonės įmonių statybos sklypai	20
	Sandėliavimo įmonių statybos sklypai	10
Komerčinės paskirties objektų teritorijos	Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos sklypai	15
	Laidojimo paslaugų statinių statybos sklypai	15
	Degalinių ir autoservisų statinių statybos sklypai	8
Inžinerinės infrastruktūros teritorijos	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos sklypai	12
	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių sklypai	normuojami pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ (Žin., 1999, Nr. 27-773)
Rekreacinės teritorijos	Ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų (poilsio namų, sveikatingumo kompleksų, motelių, kempingų, turizmo bazių ir kt.) statybos sklypai	40
	Trumpalaikio poilsio statinių (stovyklaviečių, poilsiviečių ir kt.) statybos sklypai	50

Formuojamam žemės sklypui proj. Nr. 0001-1 eksploatuoti turi būti numatyti želdynų plotai, įskaitant vejas ir gėlynus, kas šio projekto atveju pagal Aplinkos ministro įsakymą turi sudaryti ne mažiau kaip 25 procentus užimamo žemės sklypo ploto. Šiuo atveju formuojamame žemės sklype numatytų želdynų plotas, įskaitant vejas ir gėlynus, vaismedžių ir vaiskrūmių sodą (asmeninėms reikmėms) sudaro apie 67% nuo viso formuojamo sklypo.

Sklypo plotas būtinas vienbučiam gyvenamajam namui bei ūkiniams pastatams eksploatuoti neprieštarauja Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymo Nr. D1-27 „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu administravimo metodikos patvirtinimo“ nuostatoms, kadangi vadovaujantis anksčiau minėto įsakymo III skyriaus 12.1 punktu parduodant atskiros sodybos (namų valdos) naudojamą žemės sklypą pagal Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 9 straipsnio 2, 3, 4 dalis asmenims prie nuosavybės teise priklausančių pastatų ir statinių parduodami teritorijų planavimo dokumentuose, žemės valdos projektuose ar Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarnybų tvirtinamuose dvarų sodybų teritorijų ribų planuose 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, išskyrus atvejus, kai dvaro sodybos teritorija pagal teritorijų planavimo dokumentus arba dvarų sodybų teritorijų ribų planus nustatyta didesnė. 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 plotas. 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.

Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, veiklos apribojimais nurodyti Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme. Kodai nurodyti pagal specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų ir teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, lyginamąją lentelę.

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 erdvinių duomenų suapvalinimo projekte suprojektuotų žemės sklypų, taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, naudmenų plotai ir koordinatės gali nežymiai skirtis su parengtų kadastrinių matavimų plane nurodytais plotais ir koordinatėmis.

Parengė matininkas Žilvinas Kunšinskas

