

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## ĮVADAS

Formuojamas ir pertvarkomas žemės sklypas: Mindaugo g. 17, Molainių k., Panevėžio sen., Panevėžio r. sav., kadastro Nr. 6644/0002:0510, sklypo plotas 0,1917ha.

Projekto tikslai: rengti kitos paskirties žemės sklypo, esančio Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Molainių k., Mindaugo g. 17, kadastro Nr. 6644/0002:0510, formavimo ir pertvarkymo projektą, kurio tikslas – suformuoti įsiterpusį kitos paskirties valstybinės žemės plotą ir sujungti su besiribojančiu kitos paskirties žemės sklypu, kadastro Nr. 6644/0002:0510, esančiu Panevėžio r. sav., Panevėžio sen. Molainių k., Mindaugo g. 17.

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-166746;

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);
- Visi planuojamoje teritorijoje parengti ir patvirtinti detalieji planai;
- Panevėžio aplinkkelio intensyvosios plėtros teritorijos nuo Panevėžio miesto iki magistralinio kelio (VIA BALTICA) A9/272 specialusis planas (reg. Nr. T00001463 (000662001623), 2011-02-23 patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-36);
- STR 2.06.04:2011 „Gatvės. Bendrieji reikalavimai“;
- Panevėžio rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo specialusis planas (reg. Nr. T00001569), patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2011-05-18 sprendimu Nr. T-118;
- Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos šilumos ūkio specialusis planas (reg. Nr. T00001570), patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2011-05-18 sprendimu Nr. T-119;
- Panevėžio rajono Molainių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas, patvirtintas 1999-06-08 Panevėžio apskrities viršininko įsakymu Nr.583ž ir jo papildymai;
- Panevėžio rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių sąrašas, 2022-01-27 patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-23;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-02-24 įsakymas Nr. A-87 dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2025-03-03 Nr. TP.055-25-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Panevėžio skyriaus 2025-02-27 Nr. 1PLS-446-(5.84 E.) parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2025-02-25 Nr. 166746/02-25 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2025-02-25 Nr. 1.6-ŽP-R256 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;
- 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

Pertvarkomi žemės sklypai yra:

1) Panevėžio rajono savivaldybėje, Panevėžio seniūnijoje, Molainių kaime, Mindaugo g. 17, žemės sklypo kadastrinis Nr. 6644/0002:0510, unikalus Nr. 4400-0480-6957, plotas 0,1917 ha. Sklypui atlikti kadastriniai matavimai Valstybinėje LKS-94 koordinacių sistemoje. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklype registruotų servitutų nėra.

Teritorija, kurioje taikomos Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).

Nekilnojamojo turto registre įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Nėra.

Žemės sklype registruoti statiniai – Pastatas – Gyvenamasis namas UNR. 6699-3017-7017, žymėjimas plane 1A1p, kadastro duomenys nustatyti 2013-10-18, Pastatas – Ūkinis pastatas UNR. 4400-2462-1138, žymėjimas plane 2I1p, kadastro duomenys nustatyti 2012-11-12, Kiti inžineriniai statiniai – šulinys UNR. 6699-3017-7028, žymėjimas plane k, kadastro duomenys nustatyti 2012-11-12.

Į gyvenamą namą nutiesta vandens tiekimo, buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai, lietaus nuotekų šalinimo tinklai, ryšių tinklai. Pastatas elektros energija aprūpinamas nuo 0,4kV oro elektros linijos. Žemės sklypas melioruotas.

Pertvarkomas sklypas kadastro Nr. 6644/0002:0510 nepatenka į saugomas, kultūros paveldo, gamtinio karkaso ar kitas nepaminėtas teritorijas.

Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-2	Nepriskirta valstybės žemė			
2-3	6644/0002:0152 6644-0002-0152	Kitos paskirties žemė, gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Privati	Kadastriniai matavimai
3-6	6644/0002:0173 6644-0002-0173	Kitos paskirties žemė, gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Privati	Kadastriniai matavimai
6-7	Laisva valstybinė žemė Nr. 61-1			
7-8	VŽ Mindaugo g.			
8-11	6644/0002:1197 4400-6545-5981	Kitos paskirties žemė, gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Privati	Kadastriniai matavimai
11-1	6644/0002:0372 6644-0002-0372	Kitos paskirties žemė, gyvenamosios teritorijos,	Privati	Kadastriniai matavimai (sąlyginė)

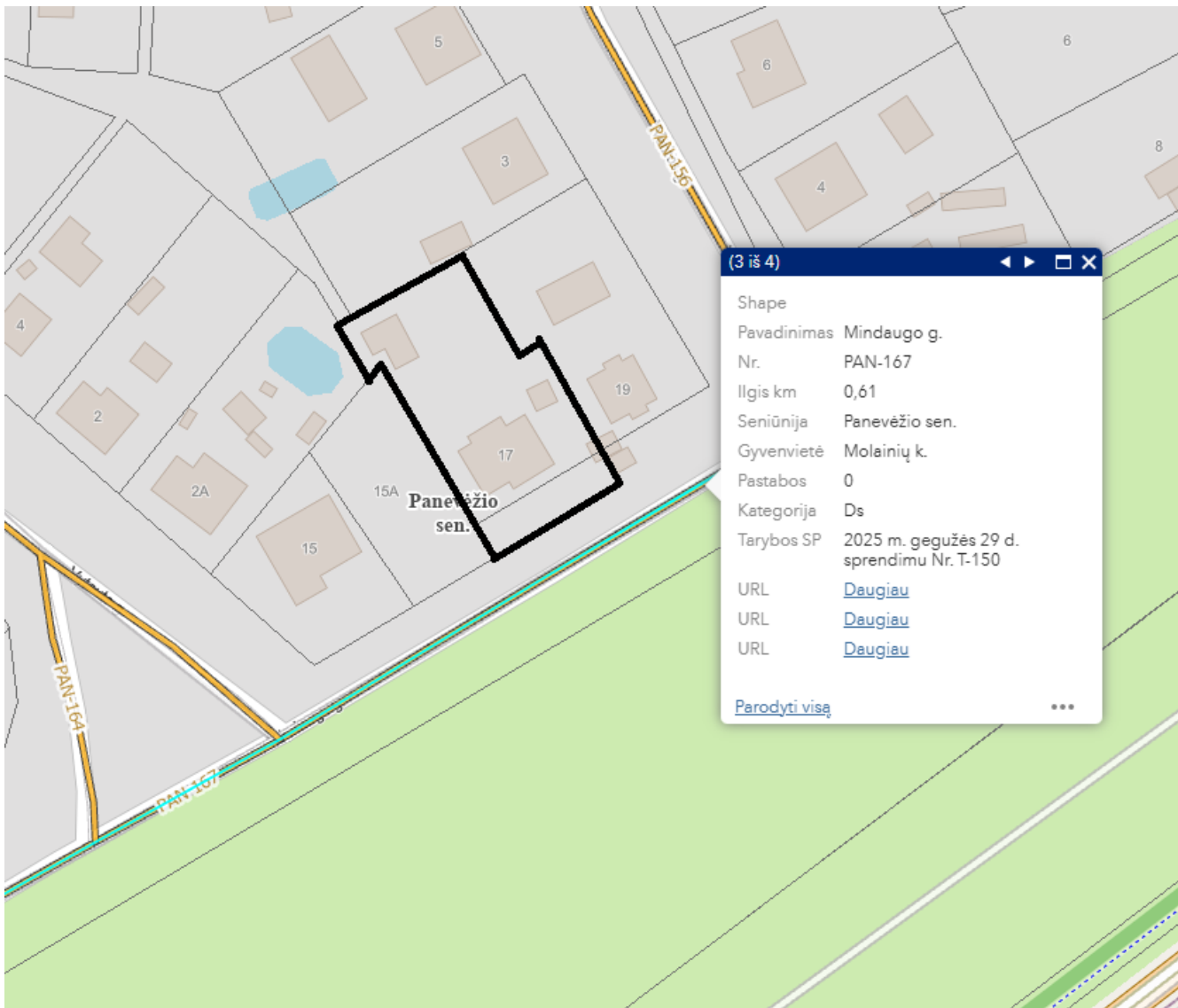
		mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos		koordinacinių Sistema)
--	--	--------------------------------------	--	------------------------

## 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 8,5m. didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5m. nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

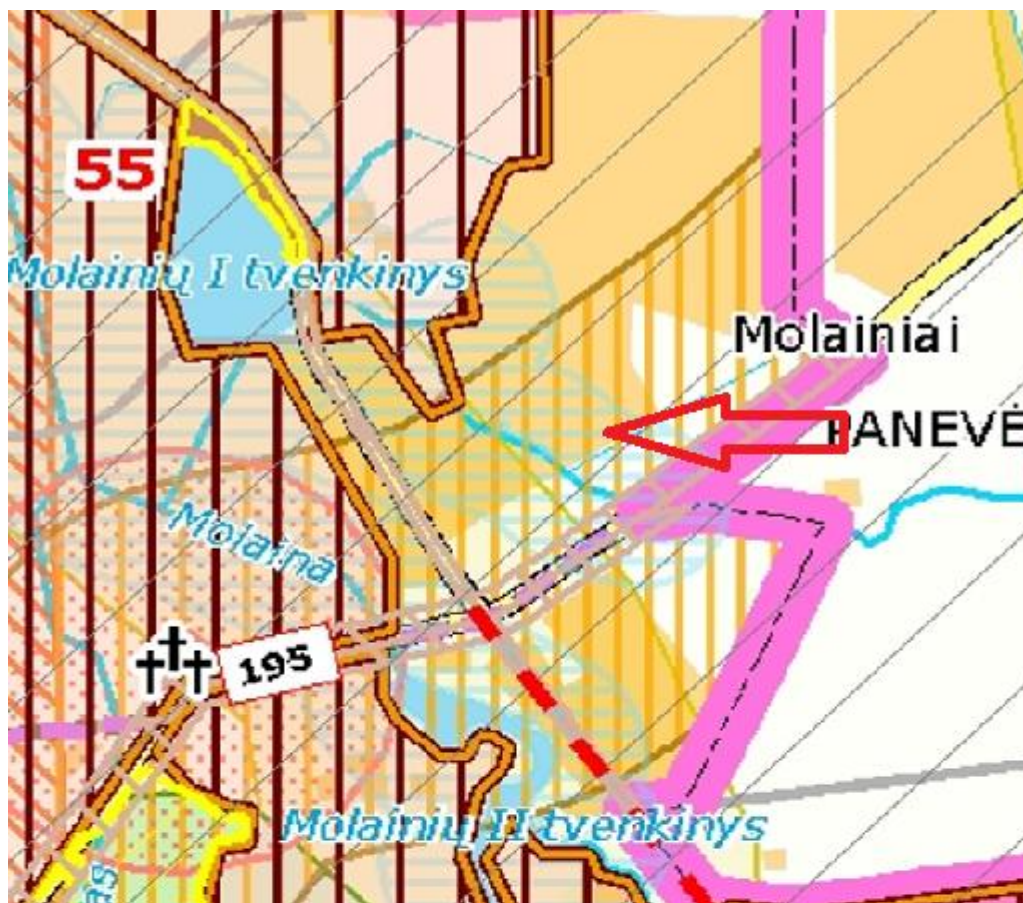
Minimalus atstumas tiesiamų inžinerinių tinklų iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1 metras, jei nepažeidžiami kaimyninio sklypo savininko (naudotojo) interesai. Mažinant tiesiamų inžinerinių tinklų atstumą iki kaimyninio žemės sklypo ribos, reikalingas šio sklypo savininko rašytinis sutikimas.

Elektros energetikos objektų ir įrenginių, esančių elektros energetikos objektus ir įrenginius valdančiai elektros energetikos įmonei nuosavybės teise ar kitais teisės pagrindais nepriklausančioje žemėje, eksploatavimui, aptarnavimui, remontui, rekonstravimui, modernizavimui ir naudojimui užtikrinti Lietuvos Respublikos elektros įstatymu 75 str. 3p. numatomi žemės ir kitų nekilnojamųjų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.



1 pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono teritorijų planavimo žemėlapis (savivaldybės kelių sluoksniu)

## Pertvarkomas žemės sklypas



### SPRENDINIAI

#### VEIKLOS PRIORITETŲ TERITORIJOS Nėgų ūkio parke žemė

- Ekosistemų apsaugos miškai
- Rekreaciniai miškai
- Apsauginiai miškai
- Ūkiniai miškai
- Valstybinės reikšmės miškai
- Projektuojami plotai miškai įreisti
- plotas < 5 ha
- plotas ≥ 5 ha
- Gamtinis karkasas
- Regioninio tarptiesinio stabilizavimo zonos (geoeologinės talonkyros)
- Regioninio tarptiesinio stabilizavimo zonos (geoeologinės talonkyros)
- Regioniniai ir svarbiausi vietiniai vandinio stabilizavimo maagai ir juostos
- Regioniniai ir svarbiausi regioniniai slėniniai bei dubakloninės migracijos koridoriai
- Regioniniai ir svarbiausi vietiniai slėniniai bei dubakloninės migracijos koridoriai
- Statybių plėtros zonos**
- Intensyvaus užstatymo >9 a
- Vidutinio užstatymo >15 a
- Mažo intensyvumo užstatymo >25 a
- Ekstremyvaus užstatymo >40 a
- Nerynuvamos statybos
- Intensyvi rekreacinė statyba
- Rekreacinė statyba
- Specializuota žemės ūkio veikla - medelynas
- Projektuojamas rekreacinis miškas
- Kapinių plotai rezervuojama teritorija
- Rezervuojamos visuomenės poreikiams viešo naudojimo poilsio teritorija

### VEIKLOS APRIBOJIMAI

- Pakelės infrastruktūros plėtros zona
- Inžinerinės infrastruktūros koridoriai
- Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
- Naudingųjų iškasenų išvalyta teritorija
- Naudingųjų iškasenų prognozine teritorija
- Teritorija, kurioje įvykdyti karštiniai procesai (nuo 5 iki 20 karštinų smėgdublių 100 hektarų plote)
- Vandens telkinų apsaugos zona
- Kėlio sanitarijos apsaugos zona
- Sėvartymo apsaugos zona
- Nuotekų valymo įrenginių apsaugos zona
- Gyvūninkystės, paukštininkystės įmonės apsaugos zona
- Aerodromo klėtis ribojanti zona
- Elektrinio oro linijos apsaugos zona
- Dujotiekio įrenginių apsaugos zona
- Vandenvietės apsaugos zonos**
- Griežto naudojimo
- Sugrąžinto naudojimo
- Apsaugos naudojimo
- Kapinių apsaugos zona
- Krašto apsaugos sistemos žemės sklypai
- Hidrometeorologijos stotis (apsaugos zona - 200 m pločio žemės juosta aplink akstinės ribą)
- Projektuojamas aplinkkelis
- Viešųjų paslaugų plėtojimas

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

Pagal Panevėžio rajono bendrojo plano sprendinius žemės sklypai 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 ir inžineriniams tinklams, įrenginiams statyti ir eksploatuoti. Mažaaukščio užstatymo intensyvumas neturi būti didesnis kaip 3a., užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti gyvenamosios paskirties sklypams – 0,4. Naujų namų valdos sklypams kaimo vietovėje turi būti ne mažesnės nei 9 arai.



3pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono Molainių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektų



4pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono teritorijų planavimo žemėlapiu (melioracija)



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

Bendrojo naudojimo drenažo rinktuvų apsaugos zona – žemės juosta išilgai drenažo rinktuvo, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo rinktuvo ašies. Tiksliai nustatius (atkasus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliotu savivaldybės administracijos atstovu, po 5 metrus į abi puses nuo drenažo rinktuvo. Parenkant vietas pastatams ir inžinerinėms komunikacijoms nepažeidžiant valstybei priklausančių ar bendro naudojimo melioracijos statinių apsaugos zonų, o nesant galimybės rengti melioracijos statinių pertvarkymo projektą.

## PROJEKTO SPRENDINIAI

Įsiterpęs valstybinės žemės sklypas formuojamas pratęsus esamo žemės sklypo ribų kraštines iki Mindaugo gatvės raudonųjų linijų ribos. Maksimalus įsiterpusių laisvos valstybinės žemės juostų plotis ties pertvarkomais sklypais yra 9,04 m. Suformuotas įsiterpęs vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos būdo žemės sklypas nėra didesnis kaip 0,04ha ploto. Pagal LR vyriausybės 1999-06-02 nutarimą Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15 papunktį laisvos valstybinės žemės plotai, įsiterpę tarp privačių žemės sklypų ir kelių (gatvių), jeigu šiuose plotuose negalima suformuoti racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypų Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimu gali būti parduodami ne aukciono būdu besiribojančių nekilnojamojo turto registre įregistruotų privačios žemės sklypų savininkams. Jeigu žemės sklypai, įsiterpusio tarp privačių žemės sklypų ir kelių (gatvių) nesuformuotų kaip atskiras žemės sklypas, plotis neviršija 10 metrų, laikoma kad įsiterpusį žemės sklypą sudaro siaura juosta. Nagrinėjamu atveju tarp privačios nuosavybės teise valdomų žemės sklypų ir Mindaugo g. raudonųjų linijų didžiausias atstumas yra mažiau nei 10m.

Įvažiavimas į formuojamą žemės sklypą numatomas iš Mindaugo g.

### **Suformuotas įsiterpęs žemės sklypas proj. Nr. 510-1**

Sklypo plotas – 315 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:

101 – Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas – 45 m<sup>2</sup>, Reg. Nr. 100357274;

- 101 – Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas – 26 m<sup>2</sup>;
- 106 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas – 140 m<sup>2</sup>, Reg. Nr. 100178032;
- 106 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas – 32 m<sup>2</sup>;
- 121 – Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas – 315 m<sup>2</sup>;
- 149 – Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas – 42 m<sup>2</sup> (lietaus nuotekos);
- 149 – Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas – 43 m<sup>2</sup> (buitinės nuotekos);
- 149 – Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas – 45 m<sup>2</sup> (vandentiekio tinklai);
- 165 – Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas – 315 m<sup>2</sup>.

**Suformuotas isiterpės žemės sklypas proj. Nr. 510-2**

**(sujungiant sklypus kad. Nr. 6644/0002:0510 ir proj. Nr. 510-1)**

Sklypo plotas – 2232 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:

- 101 – Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas – 45 m<sup>2</sup>, Reg. Nr. 100357274;
- 101 – Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas – 42 m<sup>2</sup>;
- 106 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas – 140 m<sup>2</sup>, Reg. Nr. 100178032;
- 106 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas – 61 m<sup>2</sup>;
- 121 – Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas – 2232 m<sup>2</sup>;

- 149 – Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas – 283 m<sup>2</sup> (lietaus nuotekos);
- 149 – Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas – 197 m<sup>2</sup> (buitinės nuotekos);
- 149 – Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas – 234 m<sup>2</sup> (vandentiekio tinklai);
- 165 – Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas – 2232 m<sup>2</sup>.

Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, veiklos apribojimai 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.

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros tinklų, elektros tinklų, vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tinklų apribojimų plotai išskirti atitinkamai pagal Jau registruotas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas ir dar neregistruotas, bei pagal atskiras tinklų linijas įvertinant kad apribojimas turėtų koreguotis jeigu būtų panaikinta kažkuri atitinkama tinklo linija, panaikinus tinklą, pasinaikintų ir jam taikomas apribojimas.

Pagal Lietuvos Respublikos kelių įstatymo 3 str. 3 dalį vietinės reikšmės keliai skirstomi į viešuosius kelius ir vidaus kelius. Viešieji keliai – tai keliai, jungiantys rajoninius kelius, gyvenamosiose vietovėse, sąvartynus, rekreacijos objektus, lankomus gamtos, kultūros paminklus, taip pat gatvės gyvenamosiose vietovėse, jungiamieji ir kiti keliai, nepriskirti valstybinės reikšmės keliams. Pagal įstatymo 11 str. 2 dalį vietinės reikšmės kelių juostos minimalus plotis IV kategorijos keliams yra 8 metrai. Pagal įstatymo 2 str. 8 dalį kelio juosta – žemės juosta, kurioje nutiestas kelias arba tiesiamas kelias. Mindaugo gatvės nutiestos asfalto dangos plotis yra apie 4,5 metro. Pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 18 str. 5 dalį nustatoma kelio apsaugos zona po 3 metrus į abi puses nuo kelio briaunų ir į projektuojamus žemės sklypus nepatenka.

Parengto projekto viešinimas vykdomas ŽPDRIS interneto svetainėje ([www.zpdريس.lt](http://www.zpdريس.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 ir miško naudojimo sąlygų, naudmenų plotai ir koordinatės gali nežymiai skirtis su parengtų kadastrinių matavimų plane nurodytais plotais ir koordinatėmis.

Parengė matininkas Žilvinas Kunšinskas

