

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

„ŽEMĖS SKLYPO (6644/0002:283) MOLAINIŲ K., PANEVĖŽIO SEN., PANEVĖŽIO R. SAV. DETALUSIS PLANAS“ KOREKTŪRA

BENDRIEJI DUOMENYS

- 1. Planuojama teritorija** – Krantinės g. 3A, Molainių k., Panevėžio sen., Panevėžio r. sav.
- 2. Teritorijų planavimo dokumento tikslas** – koreguoti „Žemės sklypo (6644/0002:238) Molainių k., Panevėžio sen., Panevėžio r. sav. detalusis planas“, sprendinius, patvirtintus Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2010 m. rugsėjo 09 d. sprendimu Nr. T-158 „Dėl detaliųjų planų patvirtinimo ir žemės naudojimo paskirties keitimo“.
- 3. Planavimo uždaviniai** – suplanuotos teritorijos dalyje patikslinti žemės sklypo (kadastro Nr. 6644/0002:792, Molainių k.v.), adresu: Krantinės g. 3A, Molainių k., Panevėžio sen., Panevėžio r. sav., vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 8 dalimi, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318 punktu: pakeičiant *nustatytą statinių statybos zoną, ribą ir liniją, nekeičiant privalomųjų ir papildomųjų teritorijos naudojimo reglamentų* pagal Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, patvirtintą Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2008 m. liepos 3 d. sprendimu Nr. T-154 „Dėl Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano tvirtinimo“, sprendinius.
- 3. Planuojamos teritorijos plotas „brutto“** – 0.1209 ha.
- 4. Planuojamas žemės sklypo plotas „netto“** – 1209 m².
- 5. Planuojamų sklypų skaičius** – 1 vnt.
- 6. Užstatymo aukštingumas (metrais) h_{max}** – nenustatyta.
- 7. Planuojamo žemės sklypo** – pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (Erdvinio objekto kodas – KT), žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (Erdvinio objekto kodas – G1).
- 8. Detaliojo plano rengimo, visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimas, priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo, tvarka:** *atliekama supaprastinta tvarka*, informacija apie priimtą sprendimą skelbiama Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimas, priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatų III skyrius, Supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka, *23 punkto nustatyta tvarka*.

BENDROJI DALIS

Planavimo organizatorius – Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktorius, Vasario 16-osios g. 27, LT-35187 Panevėžys.

Planavimo iniciatorius – privatus asmuo: R. M. ir S. M.,
(nuasmeninta), LT-36244 Panevėžys.

Žemės sklypo savininkas – privatus asmuo: R. M. ir S. M.,
(nuasmeninta), LT-36244 Panevėžys.

Projekto rengėjas – V. Undženo projektai, MB, Vasario 16-osios g. 57-2, LT-35187 Panevėžys.

JAR Nr.	V. UNDŽENO PROJEKTAI, MB				Kompleksinis teritorijų planavimo dokumentas: „ŽEMĖS SKLYPO (6644/0002:283) MOLAINIŲ K., PANEVĖŽIO SEN., PANEVĖŽIO R. SAV.) DETALUSIS PLANAS“ KOREKTŪRA			
	pareigos	v. pavardė	parašas	data				
A101	PV	V. UNDŽENAS		2026.03	Objektas: Žemės sklypas (kadastro Nr. 6644/0002:792, Molainių k.v.) Krantinės g. 3A, Molainių k., Panevėžio sen., Panevėžio r. sav.			
A101	ARCH.	V. UNDŽENAS		2026.03				
Etapas	Planavimo organizatorius: PANEVĖŽIO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS				AIŠKINAMASIS RAŠTAS		Laida	
DP	Planavimo iniciatorius: Privatus asmuo: R. M. ir S. M., (nuasmeninta), LT-36244 Panevėžys				Indeksas: U/26-DP-02		Lapas	Lapų
							1	21

- Detaliojo plano korektūra parengta teritorijų planavimo rengimo procedūrų ir kitų dokumentų pagrindu:
1. Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. gruodžio 9 d. įsakymas Nr. A-465 „Dėl leidimo koreguoti detalų planą“;
 2. „Žemės sklypo (6644/0002:238) Molainių k., Panevėžio sen., Panevėžio r. sav. detalusis planas“;
 3. VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registro duomenų banko 2025-09-22 išrašu, Registro Nr. 44/1417815;
 4. Žemės sklypo, kadastro Nr. 6644/0002:792, planu;
 5. Topografijos ir inžinerinės infrastruktūros informacinės sistemos duomenys 2025 m. M 1:500, TIHS1-20250908-060263.

Planavimo procesas laikomas pradėtu, vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 8 dalimi, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318 punktu: pakeisti nustatytą *statinių statybos zoną, statybos ribą ir statybos liniją. Kiti privalomieji ir papildomi reglamentai nekečiami.*

ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

Bendra informacija apie planuojamą teritoriją

Nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija ir planuojamas žemės sklypas (kadastro Nr. 6644/0002:792, Molainių k.v.) yra Panevėžio rajono savivaldybės pietrytinėje teritorijos dalyje užstatomoje teritorijoje Molainių k. šalia Krantinės gatvės ir patenka į urbanizuojamą intensyvaus užstatymo >9 a statybų plėtros zoną, kur pastatų maksimalus aukštingumas $H_{max} - 3$ a., o užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti: gyvenamosios paskirties sklypams $UI_{max} - 0.4$, negyvenamosios paskirties sklypams $UI_{max} - 1.2$ bei ribojasi su kitos paskirties/žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypais. Pagrindinis priėjimas ir įvažiavimas nuo Krantinės gatvės.

Nagrinėjamoje (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorijoje šalia planuojamo žemės sklypo ir sklype yra šie centralizuoti inžineriniai tinklai: elektros energijos ir šalto vandens tiekimo bei buitinių nuotekų tvarkymo tinklai.

Teritorijoje atmosferos, dirvožemio užteršimo šaltinių, paveldo ir gamtos paminklų nėra.

Žemės sklype saugotinių želdinių (medžiai ir krūmai), augančių ne miškų ūkio paskirties žemėje, nėra.

Žemės sklypo paviršiaus praktiškai lygus, altitudės 51.55÷52.03. Baltijos aukščių sistema.

Informacija apie planuojamą teritoriją (koreguojamą žemės sklypą)

Koreguojamas žemės sklypas		
1	Žemės sklypo adresas	Krantinės g. 3A, Molainių k., Panevėžio sen., Panevėžio r. sav.,
2	Unikalus daikto numeris	4400-2151-6705
3	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	6644/0002:792, Molainių k.v.
4	Bendras žemės sklypo plotas	0.1209 ha
5	Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
6	Paskirtis	Kita
7	Naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
8	Statiniai	-
	Užstatymo plotas	-
	Užstatymo intensyvumas	-
	Bendras plotas	-
	Užstatymo tankumas	-
	Esamas pastatų aukštis	-
9	Savininkas	R. M., gim. (nuasmeninta), S. M., gim. (nuasmeninta)
10	Valstybė ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė	Įrašų nėra
11	Kitos daiktinės teisės	Servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas: 97 m ² , Servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas

		(tarnaujantis daiktas), plotas: 97 m ² , Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas), plotas: 97 m ² ,
12	Juridiniai faktai	Sudaryta panaudos sutartis UAB „Omauga“ įm. k. 305119011; Bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė
13	Žymos Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas: 0.0183 ha. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas: 0.1209 ha.
14	Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenį pagrindu	Įrašų nėra

Esamos teritorijos (žemės sklypo) užstatymo vertinimas ir gretimybės

Planuojams žemės sklypas patenka į teritoriją – intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona (U_GG_I_F).

Pagal teritorijų naudojimo tipų klasifikatorių, tai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), kurioje leidžiami pagrindinės kitos paskirties/naudojimo (G1/K/I2/E/I1) būdai.

Besiribojančios teritorijos:

Šiaurės vakarų kryptimi planuojamą teritoriją riboja:

- žemės sklypas unikalus Nr. 4400-2151-6605, Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Molainių k., Krantinės g. 3, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

- žemės sklypas unikalus Nr. 4400-2151-5262 (Krantinės gatvė) Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Staniūnų k., pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Rytų kryptimi planuojamą teritoriją riboja:

- žemės sklypas unikalus Nr. 4400-2151-6781, Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Molainių k., Krantinės g. 5A, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Pietų kryptimi planuojamą teritoriją riboja:

- žemės sklypas unikalus Nr. 4400-3969-0323, Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Molainių k., Upės g. 8, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

- žemės sklypas unikalus Nr. 4400-3969-0314, Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Molainių k., Upės g. 6, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

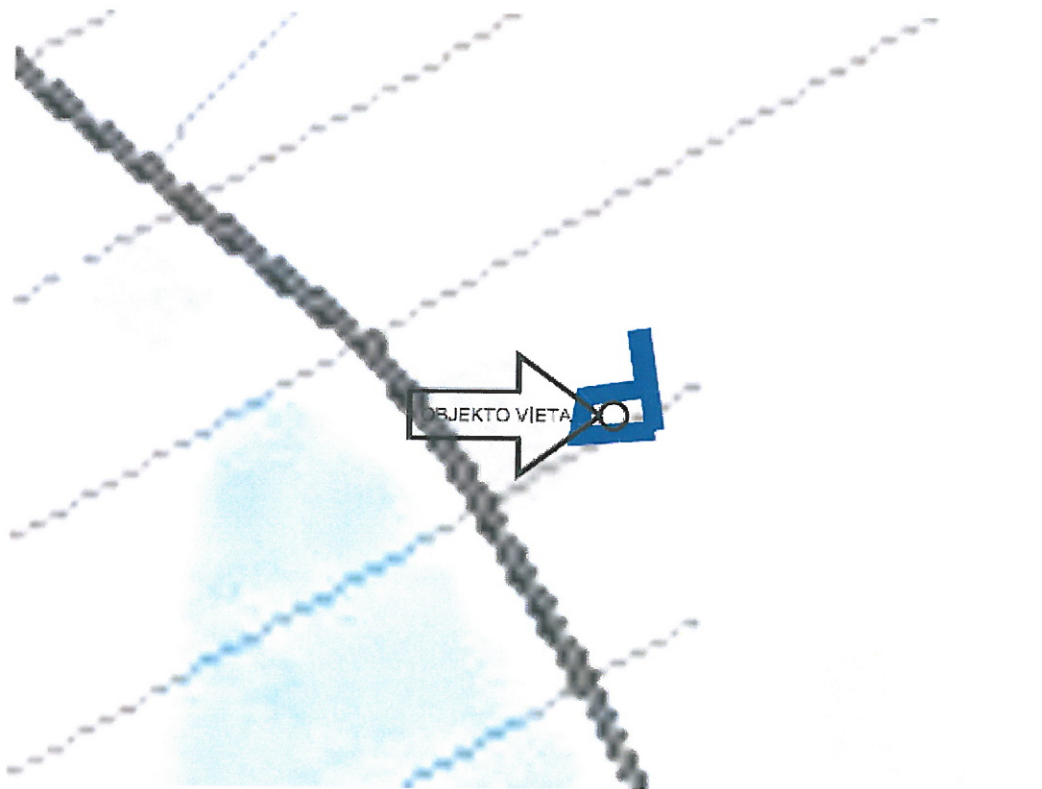
Vakarų kryptimi planuojamą teritoriją riboja:

- žemės sklypas unikalus Nr. 4400-1988-6470, Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Molainių k., Tvenkinio g. 42, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

- žemės sklypas unikalus Nr. 4400-5799-4408, Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Molainių k., Krantinės g. 1, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

1.1.2. Pagal Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, patvirtintą Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2008 m. liepos 3 d. sprendimu Nr. T-154 „Dėl Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano tvirtinimo“;

(ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos _bp_ Esama būklė brėžinio):



SUTARTINIAI ŽENKLAI

Tikslinė žemės naudojimo paskirtis
 Žemės ūkio paskirties žemė

- Dirbama žemė
- Sodas
- Pelkė

Mišlo paskirties žemė

- Ekosistemų apsaugos miškas
- Rekreacinis miškas
- Apsauginis miškas
- Ūkinis miškas

Vandens ūkio paskirties žemė

- Ežeras, tvenkynys, upė
- Upė, kanalas

Konservacinės paskirties žemė

- Gamtos paveldo objektas
- Kultūros paveldo objektas
- Kultūros paveldo teritorija

Kitos paskirties žemė

- Karjeras
- Užstatyta teritorija

Ribos

- Apskrities riba
- Savivaldybės riba

Ūkinės veiklos apribojimai

- Vandens telkinio apsaugos zona
- Valstybinis parkas
- Valstybinis draustinis
- Savivaldybės draustinis
- Biosferos poligonas
- Vietovė, atitinkanti gamtinių buveinių apsaugai svarbių teritorijų atrankos kriterijus

Gamtinis karkasas

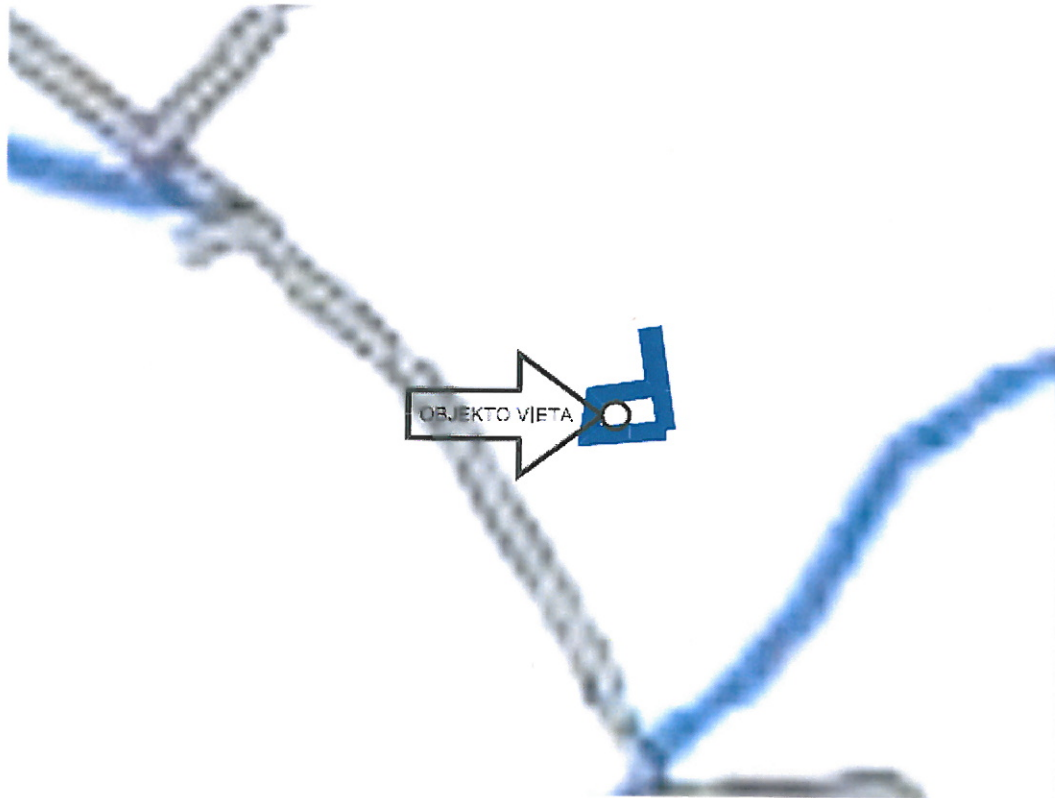
- Regioninė geoeekologinė takoskyra
- Rajoninė geoeekologinė takoskyra
- Regioninis/svarbiausias rajoninis slėninis bei dubakloninės migracijos koridorus
- Rajoninis/svarbiausias vietinis vidinio stabilizavimo mazgas/juosta
- Regioninis/svarbiausias rajoninis slėninis bei dubakloninės migracijos koridorus
- Rajoninis slėninis bei dubakloninės migracijos koridorus

Kelias:

- Magistralė
- Kelias su kietu dangumi
- Miško, lauko kelias
- Cieležinkelis
- Krašto kelias
- Rajoninis kelias

nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija ir planuojamas žemės sklypas (kadastro Nr. 6644/0002:792, Molainių k.v.) patenka į gamtinio karkaso rajoninio slėninio bei dubakloninės migracijos koridoriaus teritoriją.

1.2. Pagal Naudingų iškasenų teritorijų išdėstymo Panevėžio rajone specialųjį planą, patvirtintą Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2015 m. rugsėjo 20 d. sprendimu Nr. T-171 „Dėl naudingųjų iškasenų teritorijų išdėstymo Panevėžio rajone specialiojo plano patvirtinimo“,
 (ištrauka iš Naudingų iškasenų teritorijų išdėstymo Panevėžio rajone _sp_ Pagrindinio brėžinio):



SUTARTINIAI ŽENKLAI

Ribos

- Planuojamos teritorijos riba
- Miesto riba
- Seniūnijos riba
- Civyneamosios vietovės riba

Naudingųjų iškasenų telkiniai

- Dūpės
- Sėproperis
- Smėlis
- Smėlis ir žvyras
- Žvyras
- Naudojamas
- Nenaudojamas
- Nenaudojamas nužaloistas
- Naudingųjų iškasenų numeris plane

Saugomos teritorijos

- Botaniniai gamtos paveldo objektai
- Geologiniai gamtos paveldo objektai
- Buveinių apsaugai svarbi teritorija (Natura 2000)
- Paukščių apsaugai svarbi teritorija (Natura 2000)
- Draustinis
- Regioninis parkas
- Biosferos poligonas

Susisiekimo infrastruktūra

- Magistralinis kelias
- Krašto kelias
- Regioninis kelias
- Kiti keliai ir gatvės
- Geležinkelis

Nekilnojamas kultūros paveldas

- Objektas paskelbtas kultūros paminklu
- Objektas registruotas Kultūros vertybių registre
- Objektas paskelbtas saugoma viastybe

Kiti sutartiniai žymėjimai

- Upė, upelis, kanalas
- Vandens telkinys
- Pelkė
- Urbanizuotos teritorijos
- Miskingos teritorijos

nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija ir planuojamas žemės sklypas (kadastro Nr. 6644/0002:792, Molainių k.v.) į naudingų iškasenų teritorijas nepatenka.

1.5. Pagal Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos šilumos specialųjį planą, patvirtintą Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2011 m. gegužės 18 d. sprendimu Nr. T-119 „Dėl Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos šilumos specialiojo plano patvirtinimo“,

(ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos šilumos _ sp _ Sprendinių brėžinio):



SUTARTINIS ŽYMEJIMAS
Esama būklė

- DŠT esama katilinė
- Individuali (vietinė) katilinė
- Elektrinis pastotas
- Dujų skirstymo stoties
- Magistralinis kelias
- Krašto kelias
- Vietinis kelias / gatvės
- Bėglinė
- Elektrinis oro linija 15 kV
- Elektrinis oro linija 110 kV
- Elektrinis oro linija 400 kV
- Magistralinis dujotiekis
- Panevėžio rajono savivaldybės ribos
- Panevėžio rajono savivaldybės seniūnijos ribos
- Vandens tekinytis
- Mėlikus
- Pastatas
- Planuojamas 110 kV elektrinis oro linija infrastruktūros koridorių (BP sprendiniai)
- Magistralinio dujotiekio pirmos klasės vietovės riba 200 m
- Magistralinio dujotiekio antr. dokumentacijos deimimo riba 150 m
- Dujų skirstymo stoties SAZ 100 m
- Biosferos paligzonas
- Krekenavos regioninis parkas
- Vystybinis draustinis
- Draustinis vystybiniamis parkas
- Savivaldybės draustinis
- Funkcinio prioriteto zonos
- Paukščių apsauga: svarbi teritorija (NATURA 2000)
- Būvinių apsauga: svarbi teritorija (NATURA 2000)

SPRENDINIAI

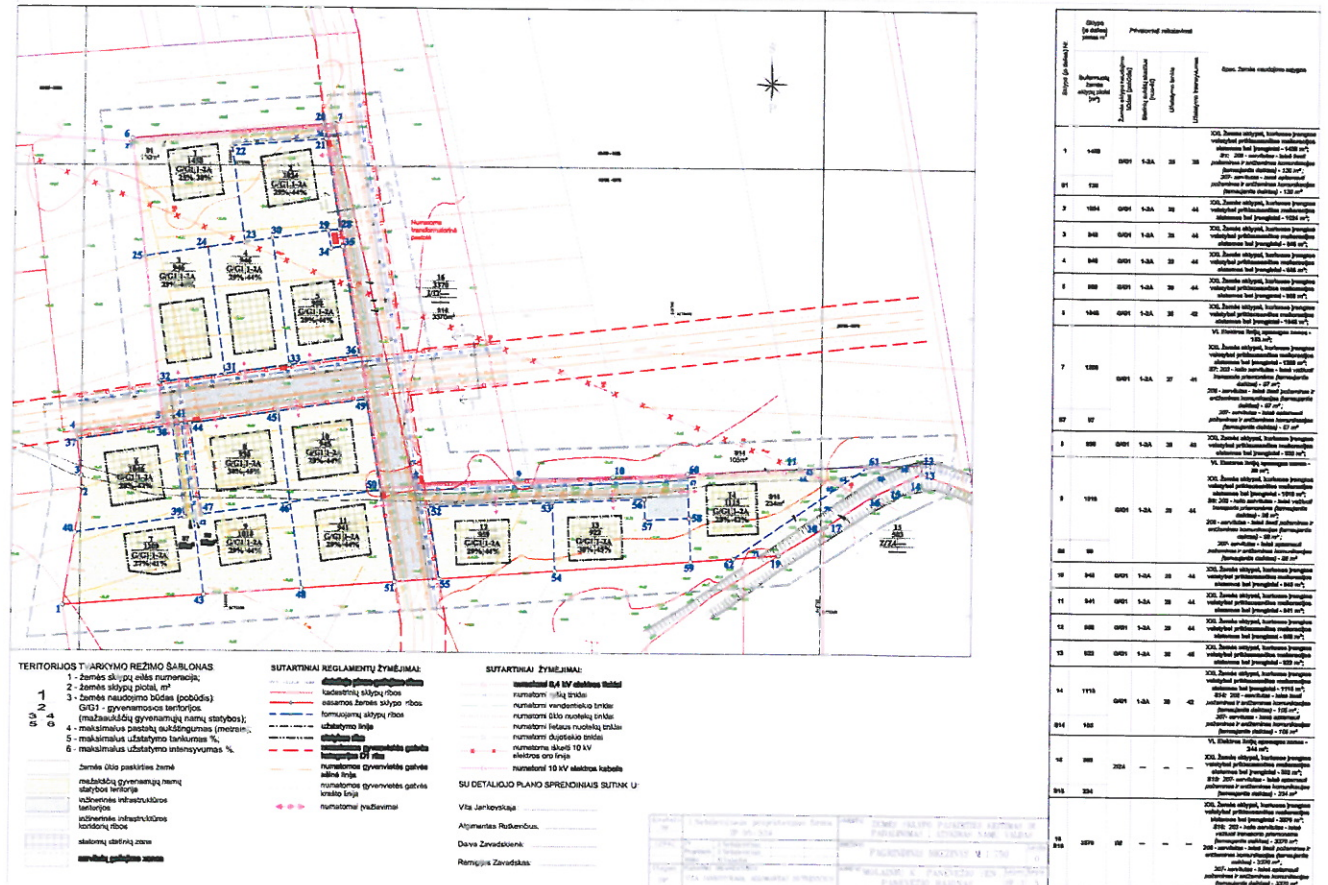
Šilumos tekimo optimaliausias variantas:

- Esantis esamasis buities šilumos tinklas
- Centralizuotai montuojamas DŠT sistema, montuojama individualiai katilams kaimo vietovėse (neatitinka)
- Iš naujo kuriamas individualus katilnamų katilinė

nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija ir planuojamas žemės sklypas (kadastro Nr. 6644/0002:792, Molainių k.v.) į centralizuotos šilumos perdavimo tinklų plėtros zoną nepatenka.

Rengiamo detaliojo plano ryšys su patvirtintu vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentu „Žemės sklypo (6644/0002:238) Molainių k., Panevėžio sen., Panevėžio r. sav. detalusis planas“, patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2010 m. rugsėjo 09 d. sprendimu Nr. T-158 „Dėl detaliųjų planų patvirtinimo ir žemės naudojimo paskirties keitimo“.

„Žemės sklypo (6644/0002:238) Molainių k., Panevėžio sen., Panevėžio r. sav. _ dp _ „Pagrindinis brėžinys“



rengiamu detaliojuoju planu numatoma pakeisti „Žemės sklypo (6644/0002:238) Molainių k., Panevėžio sen., Panevėžio r. sav. detalusis planas“ sprendinius, koreguojant (pakeisti nustatytą statinių statybos zoną, statybos ribą ir statybos liniją).

KOREGUOJAMO DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Teritorijos tvarkymas ir naudojimas

Planuojamas žemės sklypas (kadastro Nr. 6644/0002:792, Molainių k.v.), adresu: Krantinės g. 3A, Molainių k., Panevėžio sen., Panevėžio r. sav., plotas: 1209 m², pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7 „Teritorijų planavimo normos“, 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-1009 „Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija“ bei Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-830/D1-920 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“ aktualios redakcijos su vėlesniais papildymais ir pakeitimais, žemės naudojimas nustatomas taip:

- Žemės sklypui Nr. 1, plotas: 1209 m²:
 - konkretus teritorijos naudojimo tipas NAUD_TIP – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (Erdvinio objekto kodas – GV). Ekstensyviai užstatyta teritorija, skirta vieno ir dviejų butų

gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais.

– pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK – kitos paskirties žemė (Erdvinio objekto kodas – KT);

– žemės naudojimo būdas NAUD_BUD – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (Erdvinio objekto kodas – G1). Tai žemės sklypai, skirti vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatams ir įvairių socialinių grupių paskirties pastatams, skirtiems socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugoms su apgyvendinimu ne daugiau kaip 10 paslaugų gavėjų, nurodytų prie konkrečios socialinės paslaugos socialinės apsaugos ir darbo ministro tvirtinamame socialinių paslaugų kataloge, teikti.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (pagal Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimosi sąlygų įstatymą, 2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166),

žemės sklypui Nr. 1 nustatyta:

– Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas: 3 m²;

– Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas: 137 m²;

– Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas: 1209 m².

Inžinerinių tinklų, susisiekimo komunikacijų bei kitų objektų teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, valdytojai, nustato sąlygas, kurių laikantis nurodytųjų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų apsaugos zonos galima atlikti šiuos darbus: statyti pastatus ir įrenginius, sodinti medžius ir krūmus, melioruoti, drėkinti ir sausinti žemę, kasti ir lyginti gruntą. Be minėtų sąlygų, tinklų ir įrenginių apsaugos zonose vykdyti darbus draudžiama.

Pastabos:

– nustatyta žemės sklypo naudojimo paskirtis, būdas atitinka Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius;

– žemės sklype Nr. 1 paliekamas įregistruotas (206) servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas: 97 m², (206) servitutas – teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas: 97 m² ir (203) kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas), plotas: 97 m².

– specialioji sąlyga, Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), vadovaujantis Lietuvos Respublikos melioracijos įstatymo II skyriaus 3 straipsnio ir Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 91 straipsnio nuostata, neatitinka melioruotos žemės ir melioracijos statinių sąvokos, nustatyta specialioji žemės naudojimo sąlyga: Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – naikinama;

– žemės sklype Nr. 1, plotas: 3 m² elektros linijų apsaugos zonos ribose, CK 4.124 straipsnio 2 dalis ir Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymo 75 straipsnio 3 dalies nuostata nustato servitutą – teisė (207) aptarnauti (remontuoti, rekonstruoti, modernizuoti) ir (208) naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) šių objektų ir įrenginių teisės aktuose nustatytų teritorijų kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ribose, servituto naudotojas elektros energetikos įmonė. Šios įstatymų nustatytos (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo 11 straipsnio 2 dalis) daiktinės teisės neregistruojamos Nekilnojamojo turto registre;

– detaliojo plano sprendiniuose, nurodytos teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatomos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Architektūriniai reikalavimai

Rengiant kompleksinį vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentą, t. y. koreguojant „Žemės sklypo (6644/0002:238) Molainių k., Panevėžio sen., Panevėžio r. sav. detalusis planas“, patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2010 m. rugsėjo 09 d. sprendimu Nr. T-158 „Dėl detaliųjų planų patvirtinimo ir žemės naudojimo paskirties keitimo“ sprendinius, pakeičiant žemės sklypui (kadastro Nr. 6644/0002:792, Molainių k.v.), adresu: Krantinės g. 3A, Molainių k., Panevėžio sen., Panevėžio r. sav., nustatyta *statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, kiti privalomieji bei papildomi reikalavimai nekeičiami* buvo atsižvelgta į Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą (patvirtintą Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2008 m. liepos 3 d. sprendimu Nr. T-154 „Dėl Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano tvirtinimo“) sprendinius, susiklosčiusį esamą užstatymą, teritorijos planinę struktūrą bei susisiekimo ir inžinerinius tinklus. Planuojamas žemės sklypas patenka į urbanizuojamą intensyvaus užstatymo >9 a statybų

plėtos zoną, kur pastatų maksimalus aukštingumas $H_{\max} - 3$ a., o didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas gyvenamosios paskirties sklypuose $UI_{\max} - 0.4$, negyvenamosios paskirties sklypuose $UI_{\max} - 1.2$.

Pagal Panevėžio aplinkkelio intensyvios plėtos teritorijos nuo Panevėžio miesto iki magistralinio kelio (VIA Baltica) A9/272 specialųjį planą, patvirtintą Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2011 m. vasario 23 d. sprendimu Nr. T-36 „Dėl Panevėžio aplinkkelio intensyvios plėtos teritorijos nuo Panevėžio miesto iki magistralinio kelio (VIA Baltika) A9/272 specialiojo plano patvirtinimo“ sprendinius, planuojamas žemės sklypas (didžioji dalis) patenka į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų teritoriją (G1), kur galimų statyti pastatų paskirtis gyvenamoji (visų tipų) bei kitų paskirčių pastatai, kurie gali būti statomi, jei atitinka papildomus reikalavimus – negyvenamieji: neturintys neigiamos įtakos gyvenamosios aplinkos kokybei: viešbučiai, poilsio, administracinei skirti aplinkinės teritorijos gyventojų (iki 1 km spinduliu) kasdieninių poreikių aptarnavimui, iki 1000 m² bendro ploto: prekybos, paslaugų (išskyrus autoservisus, plovyklas, laidojimo namus, krematoriumus), maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto naudojimo paskirties pastatai, kur pastatų maksimalus aukštingumas $H_{\max} -$ nereglamentuota, o didžiausias leistinas užstatymo tankis sklypuose $UT_{\max} - 50\%$, leistinas užstatymo intensyvumas sklypuose $UI_{\max} - 1.2$.

Pagal rengimo metu galiojantį teisinį reglamentavimą, priskiriama – intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona $U_GG_I_F$ (ne mažiau kaip 9 arų sklypai).

Pagal teritorijų naudojimo tipų klasifikatorių, tai – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV), skirtą vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslauga, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais, kurioje leidžiami pagrindinės kitos paskirties/naudojimo (G1/K/I2/E/I1) būdai.

Planuojamame žemės sklype leidžiamoji statybos riba ir zona (užstatymas) nustatoma, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ pagal STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ reikalavimus. Išlaikomi 3 (trys) metrai nuo sklypo ribos, išskyrus nuo žemės sklypo 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., o kitų (antžeminių) statinių, neįskaitant inžinerinių tinklų, tvorų ir atraminių sienelių – išlaikomas 1 (vienas) metras. Statybos linija nenustatoma, nes planuojamoje teritorijoje (sklypuose) nėra susiformavusi aiški urbanistinė struktūra bei išreikta užstatymo linija. Pastatai ir statiniai projektuojami laisvai. Minimalus atstumas tiesiamų inžinerinių tinklų iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1 metras, jei nepažeidžiami kaimyninio sklypo savininko (naudotojo) interesai. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą, kur: koreguojamo detaliojo plano sprendiniais patikslinama: *nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, kai:*

- Žemės sklypas Nr. 1 (plotas: 0.1209 ha)
 - leidžiamasis vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų bei jų priklausinių maksimalus aukštingumas $H_{\max} - 1 \div 2$ aukštai (8.50 metrų nuo vidutinės žemės sklypo altitudės),
 - leidžiamasis sklypo užstatymo tankis: $UT \leq 27\%$ (~326 m² pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršius, santykis su žemės sklypo plotu),
 - leidžiamasis sklypo užstatymo intensyvumas: $UI \leq 0.41$ (~496 m² – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu),
 - užstatymo tipas UZST_TIP: nenustatyta,
 - statinių paskirtis: (1.1) vieno ir (1.2) dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su (9.1) pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

Konkrečios statomų statinių vietos turėtų būti nustatomos (tikslinamos) techninių projektų sprendiniais, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų (įvertinus atsparumą ugniai), inžinerinių tinklų ir įrenginių, vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais. Statiniai turi būti išdėstomi žemės sklype taip, kad nebūtų pažeisti ar suvaržyti teisės aktuose garantuojami gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų interesai bei pažeista trečiųjų asmenų pagrįstų interesų apsauga.

Planuojamą vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų ir jo priklausinių statybos valdą leidžiama aptverti (įvertinant STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos

paskirties žemėje, priskiriami saugotiniems, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniems“ su vėlesniais pakeitimais ir papildymais, priedo „Saugotinų medžių ir krūmų kriterijai“ reglamentavimą: (teritorija 4.2 ne mieste) Kitos paskirties žemėje, Vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorijoje privačioje žemėje – didesnio kaip 30 cm skersmens (1,3 m aukštyje) medžiai (*ažuolai, uosiai, klevai, skroblai, skirpstai, guobos, bukai, vinkšnos, pušys, eglės, maumedžiai, pocūgės, kėniai, beržai, juodalksniai, liepos, gluosniai, šermukšniai, riešutmedžiai, kaštonai, miškinės obelys, miškinės kriaušės*). Planuojamame žemės sklype, želdinių (medžiai ir krūmai), augančių ne miškų ūkio paskirties žemėje, atitinkančių šias nuostatas, nėra.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos patvirtinimo“ tvarkos su vėlesniais pakeitimais vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, priklausomųjų želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, norma (plotas) procentas nuo viso žemės sklypo ploto, bet visais atvejais, sklypai, kurie patenka į gamtinio karkaso teritoriją, privalu vadovautis Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ su vėlesniais pakeitimais ir papildymais III skyriaus Gamtinio karkaso teritorijų apsaugos, naudojimo ir tvarkymo 10 punkto keliamais reikalavimais, kur:

– Gamtinio karkaso teritorijose, kurias pagal savivaldybių ir jų dalių (miestų, miestelių) bendruosius planus numatyta urbanizuoti, turi būti įgyvendinamos kompleksinių ir specialiųjų teritorijų planavimo dokumentų nuostatos, saugomų teritorijų tvarkymo planų sprendiniais nustatytos gamtinio karkaso kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės: nustatant esamas ir formuojant naujas gamtinio karkaso struktūras ir jų elementus, turi būti įvertinta erdvinė teritorinė kraštovaizdžio struktūra, pobūdis, geoekologinis potencialas:

– rajoniniu ir vietiniu lygiu – aukštesnio lygmens gamtinio karkaso struktūrų išsidėstymas, vietovės inžinerinės geologinės sąlygos, reljefas, dirvožemio tipas, paviršinio vandens telkiniai, erozijos, defliacijos, karsto reiškinių teritorinė sklaida, miškai, pievos, želdynai ir želdiniai, kitų natūralių ir pusiau natūralių buveinių, svarbių saugomų rūšių radimviečių išsidėstymas, migruojančių rūšių apsaugos poreikiai, antropogenizacijos laipsnis, taršos šaltiniai, žemės sklypų ribos ir kt.

Jei šių sprendinių nėra, keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą (formuojant gyvenamąsias, pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų, rekreacines teritorijas), įvertinant Nuostatų 19.2, 21, 22 punktų reikalavimus, formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys, miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos), kitos paskirties žemės sklypuose esantys atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) želdynai.

– 11 punkto – kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis (UT) ribojamas iki 30% ploto, išskyrus miestuose ir miesteliuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytoje visuomeninės paskirties teritorijose, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geoekologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų į gamtinio karkaso teritoriją patenkančio sklypo (jo dalies) ploto. Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų (jų dalies) užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais priklausomųjų želdynų normos didinamos Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694 įsakymu „Dėl Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, nustatyta tvarka.

Priklausomieji želdynai, tai žemės sklypo, kurio sudėtyje yra želdynai, Lietuvos Respublikos želdynų įstatymas 7 straipsnio nuostata:

– vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos planuojamiems užstatyti, gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo teritorijose (nuo viso ploto) žemės sklypams – 35%.

– skaičiuotinas priklausomųjų želdynų norminis plotas: sklypui Nr. 1 ~ nenustatyta.

Nurodytame žemės sklype želdynų norma gali būti mažinama tiek, kiek galima kompensuoti vienu ar keliais išvardintais būdais:

– nurodytame žemės sklype apželdinant stogus ir (ar) atliekant sienų ar kitą vertikalųjį želdinimą;

– nurodyto žemės sklypo savininkas, valdytojas ar naudotojas savivaldybės administracijai pateikia teritorijų planavimo dokumentą, žemės valdos projektą ar savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimą dėl žemės sklypo žemės naudojimo paskirties ir (ar) žemės naudojimo būdo keitimo, patvirtinančius, kad numatoma ne toliau kaip 300 m atstumu nuo žemės sklypo ribos įkurti atskirąjį želdyną ir (ar) teisės aktų

nustatyta tvarka gautą leidimą įveisti mišką, ir sudaro sutartį su savivaldybės administracija, kad želdynas bus įkurtas ir (ar) miškas bus įveistas ne vėliau kaip per trejus metus. Šis numatytas įkurti želdynas ar įveisti miškas gali būti kompensavimas vienam nurodytam žemės sklypui, neatsižvelgiant į kiekį nurodytų žemės sklypų, kuriuose siekiama sumažinti želdynų normą šiuo kompensavimo būdu.

Statybos zonoje, statant automobilių stovėjimo vietas, siūloma įrengti stabilias dangas, leidžiančias įveisti želdynus, užtikrinant priklausomųjų želdynų norminį plotą.

Šioje teritorijoje saugomų gamtos vertybių nėra. Įtakos neturės.

Planuojamo žemės sklypo, privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai: teritorijos naudojimo tipas, žemės naudojimo paskirtis ir būdai, leidžiamasis pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus ir altitudė, užstatymo tankis, intensyvumas, tipas ir želdynų norma bei papildomi: pastatų aukštų skaičius, statinių paskirtis, nustatytos teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir kiti reglamentai, nurodyti grafiškai išreikštų teritorijų planavimo sprendinių bei reglamentų aprašomojoje lentelėje „Pagrindinis brėžinys DP-1“.

Susisiekimo infrastruktūra

Susisiekimo komunikacijų sprendiniai pateikti, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933 Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo (toliau – STR 2.06.04:2014) reikalavimais.

Detaliojo plano sprendiniai išlaiko Panevėžio rajono susisiekimo tinklo struktūrą ir užtikrina tęstinumą bei patekimą, planuojant ir kitas (gretimas) teritorijas.

Susisiekimo sistema išvystyta. Įvertinus susiklostanti gatvės užstatymą bei planuojamo statyti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties su pagalbinio ūkio paskirties pastatais orientaciją pasaulio šalių atžvilgiu, priėjimas ir įvažiavimas/išvažiavimas su dešiniuoju/kairiuoju posūkiu planuojamas iš šiaurės rytinės pusės (faktiškai esamas) nuo Krantinės gatvės (*pagalbinė, kategorija (D1) – Lokalinės funkcinės ir kompozicinės ašys. Srautų paskirstymas į smulkias teritorijas, privažiavimai prie atskirų statinių ir kitų objektų*).

Motorizuoto eismo gatvių tinklas turi užtikrinti priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimą iki pastatų ne tolimesniu kaip 25 m atstumu.

Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius prie įvairios paskirties statinių nustatomas pagal STR 2.06.04:2014, XIII skyriaus, Automobilių stovėjimo reglamentavimas, 107 punktą: statant, rekonstruojant, remontuojant statinius, formuojant nekilnojamojo turto objektus ir (ar) keičiant jų paskirtį privalomos automobilių stovėjimo vietos įrengiamos (rekonstruojant, remontuojant statinius 30 lentelėje nurodytam padidėjusiam plotui, naujiems kambariams (numeriams), butams, kabinetams, gyventojų, įrenginių, remonto vietų, mokinių, studentų, vaikų skaičiui) šio statinio ar statinių grupės žemės sklypo ribose, išskyrus šio skyriaus 112 punkte nurodytus atvejus. Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius įvairios paskirties statiniams nustatomas vadovaujantis 30 lentele, kai:

30 lentelė. Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius

Eil. Nr.	Pastatų tipai, paskirčių grupės, pavadinimai	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
		Pastatai
I		Gyvenamieji pastatai
1.	Vienbučių ir dvibučių pastatų paskirties grupė	
1.1.	vienbučių paskirties pastatai	1 vieta, bet ne daugiau kaip 4 būstui
1.2.	dvibučių paskirties pastatai	

Norminis automobilių parkavimas sprendžiamas planuojamo žemės sklypo ribose.

Automobilių garažų poreikis žemės sklypo ribose nustatomas, vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ bei STR 2.02.08:2012 „Automobilių saugyklų projektavimas“ reikalavimais ir yra skirta tik sklype esančio pastato reikmėms. Jeigu pastatas mišrios paskirties, turi būti įvertintas papildomas poreikis. Automobilių saugyklos įrengiamos atviro ar uždaro tipo, antžemines ar požemines ir (ar) mechanizuotas, kuriose automobiliai į saugojimo (laikymo) vietas transportuojami specialiais įrenginiais be vairuotojo pagalbos, automobilių saugyklas.

Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų, taip pat įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki 32¹ lentelėje nurodytų pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų turi būti ne mažesni už nurodytus, reikalavimus.

32¹ lentelė. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų

Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
	nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių (išskyrus elektromobilius) skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių (išskyrus elektromobilius) skaičius**					
	5-10	11-20	21-50	51-100	101-300	daugiau kaip 300	5-10	11-20	21-50	51-100	101-300	daugiau kaip 300
Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50

Teritorijoje, šalia planuojamo žemės sklypo: (2) mokslo paskirties pastatų ir (3) ligoninių su stacionariais, sanatorijos, reabilitacijos centrais, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namais, nėra.

Elektromobilių stovėjimo vietoms su įrengta įkrovimo stotele, pažymėtoms specialiu ženkliniu, STR 2.06.04:2014 123 punkto nuostatos netaikomos;

x atstumas nustatomas parengus triukšmo ir taršos sklaidos modeliavimo dokumentą, pagrindžiantį neigiamo triukšmo ar taršos poveikio nebuvimą ar poveikį, neviršijantį Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytų ribinių verčių ir suderinus jį su Nacionaliniu visuomenės sveikatos centru prie Sveikatos apsaugos ministerijos (123.3 punktas);

* atstumas matuojamas nuo įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki patalpų varstomų langų ir vėdinimo sistemos oro ėmimo angų (123.4 punktas);

** atstumas matuojamas nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų dangos krašto iki patalpų varstomų langų ir vėdinimo sistemos oro ėmimo angų (123.5 punktas);

Šis reikalavimas neprivalomas, kai aikštelė yra pagrindinio statinio priklausinys žemės sklype (tuo atveju, aikštelės statyba galima neišlaikant privalomojo atstumo iki pagrindinio daikto).

Gatvės kategorija pateikta pagal Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius.

Konkretus teritorijos aprūpinimas susisiekimo komunikacijomis nustatomas (brėžinyje parodytos siūlomos įvažos) ir norminis minimalus automobilių ir jų statymo bei stovėjimo vietos sprendžiamos statinių techninių projektų sprendiniais, patvirtinus projektuojamo pastato rodiklius, vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais, užtikrinant saugų eisimą.

Gaisrinė sauga

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-955/1-312 „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“ keliamais gaisrinės saugos reikalavimais, planuojamoje teritorijoje numatoma:

- *Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp statinių ir leidžiamosios statinių statybos zonos.*

Išlaikomi minimalūs priešgaisriniai atstumai 6 (šeši metrai) nuo planuojamame žemės sklype leidžiamosios statomų statinių zonos (pastatų, kai pastato atsparumas ugniai I laipsnis). Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų (šis plotas gali būti sumažintas, jei gautas kaimyniniuose žemės sklypuose esančių pastatų savininkų rašytinį sutikimą sujungti projektuojamą pastatą ir kaimynui (kaimynams) priklausantį (priklausančius) pastatą (pastatus) į vieną gaisrinį skyrių – neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto.

- *Kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas.*

Prie esamų pastatų ir leidžiamosios statomų statinių zonos gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti užtikrinamas ne siauresnis kaip 3.5 m. pločio privažiavimas nuo esamo Panevėžio rajono gatvių tinklo prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

• *Vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas.*

Avarijoms ar stichinėms nelaimėms likviduoti, gaisrams gesinti bus naudojami centralizuotuose žiedinio vandentiekio tinkluose įrengti artimiausi 495.84÷578.43 m (2 vnt.) gaisriniai hidrantai (~1000 m) ribose bei kiti paviršinio vandens telkiniai (be leidimo, Vandens įstatymo 17 straipsnio nuostata) artimiausi 1000 m perimetru, esantys Molainių kaime.

• *Teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas.*

Atstumas (važiavimo kelias) iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (APGV 2 – oji komanda, esančios Panevėžio mieste Ramygalos gatvėje) yra maždaug 6.54 km.

Rengiant pastatų ir kitų statinių techninius projektus, pastatų ugniatsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami vadovaujantis galiojančių gaisro saugos „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ (PAGD prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymas Nr. 1-338); „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės“ (PAGD prie Vidaus reikalų ministerijos 2007 m. vasario 22 d. įsakymas Nr. 1-66) ir kitų norminių dokumentų reikalavimų. Statinių techniniuose projektuose turi būti skaičiavimais ir norminių dokumentų reikalavimais užtikrintas lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kylančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, atstumą skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, gyvenamose vietovėse, kuriose yra iki 5 tūkstančių gyventojų, kai pastatų išorės gesinimui vandens poreikis neviršija 10 l/s, gaisrams gesinti leidžiama nuo išorės gaisro gesinimo šaltinio: gaisrinio rezervuaro arba natūralaus ir (ar) dirbtinio vandens telkinio iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 1000 m. bei pagrįsti sprendimai dėl vidaus priešgaisrinės sistemos įrengimo.

Kiti priešgaisriniai sprendiniai bus sprendžiami techninio projekto rengimo metu.

Poveikis visuomenės sveikatai

Planuojamas žemės sklypas, pagal Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, patenka į teritoriją – intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona U_GG_I_F.

Pagal teritorijų naudojimų tipų klasifikatorių, tai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), kurioje leidžiami pagrindinės kitos paskirties/naudojimo (G1/K/I2/E/I1) būdai, todėl žemės sklypas ar jo gretimybės – nėra apsaugos zonas ir gamybinės (ūkinės) veiklos sanitarinę apsaugos zoną (SAZ) formuojantys objektai.

Poveikio visuomenės sveikatai nebus, nes:

• *Elektromagnetinė spinduliuotė.* Planuojamas žemės sklypas nepatenka į elektromagnetinės spinduliuotės šaltinių poveikio zoną. Planuojamame žemės sklype bei gretimybėse radiotechninių ir kitų objektų galinčių sukelti neigiamą poveikį dėl sklaidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės nėra ir neplanuojama.

• *Komunalinės ar gamybinių objektų ūkinės veiklos sanitarinės apsaugos zonos.* Detaliojo plano projektiniuose sprendiniuose išlaikomi mažiausi leistini atstumai tarp statinių priklausomai nuo jų paskirties, o vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (toliau – Įstatymas), pagal Įstatyme nurodomų teritorijų, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, inžinerinė infrastruktūra: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) ir ekologinės apsaugos zonos, gamtos išteklių: Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis). Planuojamas statyti vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties su pagalbinio ūkio paskirties pastatais nepatenka į apsaugos zonas ir gamybinės (ūkinės) veiklos sukuriama sanitarines apsaugos zonas ir taršos poveikio zonos (SAZ), kuri įrašyta Nekilnojamojo turto kadastre ir registruota Nekilnojamojo turto registre.

• *Planuojama ūkinė veikla.* Numatoma ūkinė veikla (1.1) vieno ir (1.2) dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su (9.1) pagalbinio ūkio paskirties pastatai poveikio esamai bei besiribojančioms teritorijoms nebus, nes planuojamo žemės sklypo užstatymas atitinka vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos funkcinę sandarą ir užstatymo charakterį. Esama bei numatoma veikla nepriskiriama traukos objektų kategorijai, nesukels oro, dirvožemio taršos, vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės ir triukšmo.

• *Insoliacija*. Pagal planuojamo ir gretimuose žemės sklypuose esančių ir anksčiau suplanuotų pastatų funkcijas insoliacijos reikalavimai neaktualūs.

• *Transporto triukšmo poveikis*. Teritorija bus aptarnaujama nuo esamos pagalbinės gatvės, kas nesukels papildomų transporto srautų funkcinės zonos viduje. Tranzitinis eismas per žemės sklypus neplanuojamas, todėl prognozuojama, kad sukeliamas triukšmo lygis artimiausioje gyvenamojoje ar poilsio aplinkoje dienos, vakaro ir nakties metu neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų ūkinės veiklos objektams pagal higienos normos HN 33-2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ 1 lentelės 3 ir 4 punkto nurodytų triukšmo ribinių dydžių.

Detaliojo plano sprendiniai papildomai nesukuria jokių komunalinių ar gamybinių objektų ūkinės veiklos sanitarines apsaugos zonų, įgyvendinami tiek, kiek jie nedaro neigiamo poveikio žmonių sveikatai, gamtinei aplinkai, neviršija triukšmo ribinių dydžių, atmosferinės taršos, natūralaus apšvietimo aspektais, todėl atitinka visuomenės sveikatos norminius teisės aktų reikalavimus.

Teritorijos inžinerinė infrastruktūra

Planuojamas žemės sklypas yra Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos pietrytinėje dalyje, todėl inžinerinė infrastruktūra yra dalinai išvystyta. Nagrinėjamoje (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorijoje šalia planuojamo žemės sklypo ir sklype įrengti centralizuoti elektros energijos ir vandens tiekimo bei buitinių nuotekų tvarkymo tinklai.

Žemės sklypui galima inžinerinių tinklų plėtra pagal tinklus eksploatuojančių žinybų prisijungimų sąlygų reikalavimus, o įrengtiems tinklams, inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose, patikslinamos nustatytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, jų plotai.

Pastaba:

Leidžiamosiose statybos zonoje, užstatymas bus galimas tik iškelus ar rekonstravus inžinerinius tinklus pagal tinklus eksploatuojančios institucijos išduotas rekonstravimo (apsaugojimo) sąlygas. Rekonstravimas vykdomas statytojo (užsakovo) lėšomis.

Konkretus žemės sklypo aprūpinimas inžineriniais tinklais bei išdėstymas nustatomas statinių techninių projektų sprendiniais, pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų prisijungimo ir (ar) rekonstravimo sąlygose nustatytus reikalavimus.

Projektuojant pastato nuotekų tvarkymą būtina vadovautis LR AM įsakymu Nr. 252 „Dėl nuotekų filtravimo sistemų įrengimo aplinkosaugos taisyklių patvirtinimo“ ir LR vandens įstatymo 18 straipsniu, kuriame nurodyta (1 p.) „nuotekos turi būti renkamos, valomos ir šalinamos taip, kad būtų daromas mažiausias neigiamas poveikis aplinkai ir galima būtų pasiekti vandensaugos tikslus.“.

Rengiant techninius projektus, galimi ir kiti inžinerinių tinklų jungimo prie esamų komunikacijų variantai, tikslinant ar keičiant jų vietas, išlaikant normatyvinius atstumus nuo pastatų, sklypų ribų ir kitų objektų, vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

Nutiesus naujus inžinerinius tinklus, jų apsaugos zonų ribose į žemės sklypo registro duomenis turi būti įrašytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Tiesiant inžinerines komunikacijas per privačius sklypus – gauti šių sklypų savininkų sutikimus.

Visuomenės informavimas ir dalyvavimas teritorijų planavimo procese.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vyriausybės 1996-09-18 nutarimu Nr. 1079 (2013 m. gruodžio 18 d. nutarimo Nr. 1267, nauja redakcija. Suvestinė redakcija nuo 2024-05-21) „Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimanant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“. Informacija apie rengiamą (koreguojama) teritorijų planavimo dokumentą, planavimo tikslus ir uždavinius, informacija apie pasiūlymų teikimo tvarką ir supažindinimo su parengtu teritorijų planavimo dokumentu skelbta:

Informacija apie rengiamą teritorijų planavimo dokumento viešinimą: pranešimas apie teritorijų planavimo dokumento viešinimą, pagrindinis brėžinys, aiškinamasis raštas patalpinta	Pateiktas lydraštis 2026-03-12 Patalpinta Panevėžio rajono savivaldybės interneto svetainėje www.panrs.lt , TPDRIS
TDP ekspozicija Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus skelbimų lentoje	Dokumentai pateikti 2026-03-13

TDP sprendiniai viešinimui: Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus skelbimų lentoje	Dokumentai pateikti 2026-03-13
Viešinimui skirtas laikas (susipažinti su parengtais DP sprendiniais)	10 darbo dienų t. y. 2026 m. kovo 18÷31 darbo dienomis imtinai Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus skelbimų lentoje

Informacija susijusi su parengto detaliojo plano koregavimo projektu gretimų žemės sklypo savininkams išsiusta registruotais laiškais, pagal deklaruotą gyvenamąją vietą;

Iki TDP viešinimo pabaigos pasiūlymų ar pretenzijų negauta.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymu TPDRIS informacinėje sistemoje pateikiama nuasmeninta informacija (pilnos apimties informaciją saugo detaliojo plano rengėjas).

Sprendinių įgyvendinimo eiliškumas

Realizuojant detaliojo plano sprendinius pirmuoju etapu būtina įgyvendinti inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros plėtrą. Antruoju etapu – vykdant vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybą, rekonstravimą ar remontą ir eksploataciją, visais atvejais privaloma vadovautis Lietuvos Respublikos normatyviniais statybos dokumentais (STR), kuriuos reglamentuoja *Statybos įstatymas*.

Teritorijų planavimo dokumento rengimą reglamentuoja:

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;
- Lietuvos Respublikos statybos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas;
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;
- Lietuvos Respublikos energetikos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas;
- Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas;
- Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymas;
- Lietuvos Respublikos želdynų įstatymas;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. gruodžio 18 d. nutarimas Nr. 1267 „Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 14 d. įsakymas Nr. D1-830/D1-920 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“;
- Teritorijų planavimo normos, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 02 d. įsakymas Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 02 d. įsakymas Nr. D1-8 „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“;
- Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-1009 „Dėl teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacijos patvirtinimo“;
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“;
- STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“;

- STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“;
- STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“;
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- STR 2.02.08:2012 „Automobilių saugyklų projektavimas“.

Nustojus galioti rengimo metu galiojantiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Atestuotas architektas (A101)



Voldis Undžėnas