

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Pertvarkomas žemės sklypas: Panevėžio raj. Panevėžio sen. Molainių k. Pušynėlio g. 14 kad.Nr.6677/0005:0080;

Projekto tikslai: Padalyti žemės sklypą į atskirus žemės sklypus;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-202130;

Dokumentai, kuriais vadovaujantis rengiamas projektas:

- Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas (reg. Nr.000661001024), patvirtintas 2008m. liepos 3d. Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T-154;

- Panevėžio aplinkkelio intensyvios plėtros teritorijos nuo Panevėžio miesto iki magistralinio kelio (VIA BALTICA) A9/272 specialusis planas (reg. Nr. 000662001623), patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2011m. vasario 23d. sprendimu Nr. T-36);

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2026m. vasario 19d. įsakymas Nr.A-83 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2026m. vasario 20d. Nr.TP.025-26-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2026m. vasario 20d. Nr.202130/02-20 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

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

- Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, patvirtintas Lietuvos Respublikos 2019 m. birželio 6 d. įstatymu Nr. XIII-2166.

- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;

- Kiti teritorijų planavimą reglamentuojantys įsakymai, nutarimai, taisyklės.

ESAMA TERITORIJOS BŪKLĖ

Pertvarkomas žemės sklypas yra Panevėžio rajono savivaldybėje, Panevėžio seniūnijoje, Molainių kaime. Sklypo, esančio Pušynėlio gatvėje Nr. 14, kadastrinis Nr.6677/0005:0080, unikalus Nr.6677-0005-0080, plotas 0,3825ha. Sklypui atlikti kadastriniai matavimai (2000-04-03). Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklype registruoti statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.4400-2032-3057, žym. plane 7A1b), ūkinis pastatas (unik.Nr.4400-2032-3080, žym. plane 8I1p), kiti inžineriniai statiniai - šulinys (unik.Nr.6693-0002-0078, žym. plane k).

Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 3m², teritorijos unikalus numeris 100407607;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 155m², teritorijos unikalus numeris 100161123;

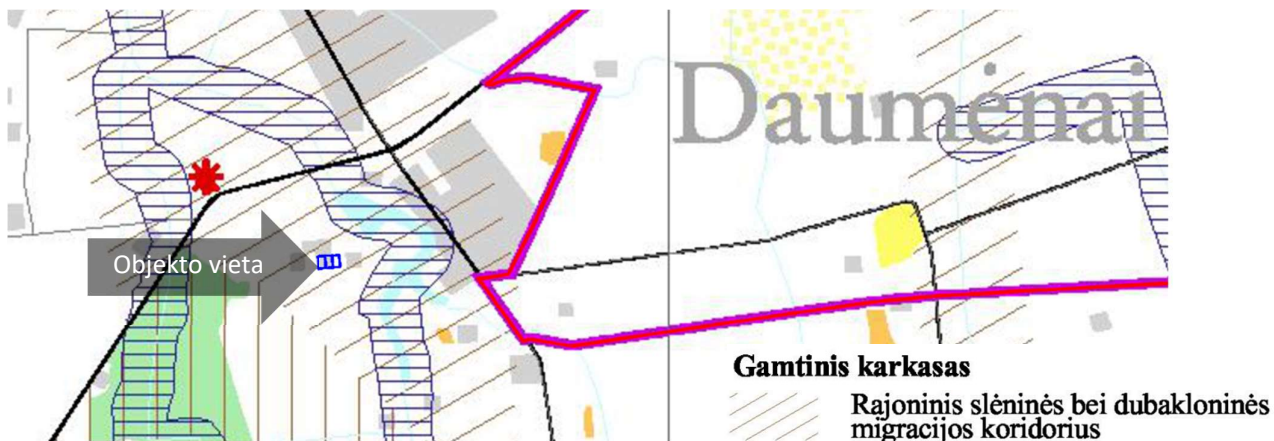
106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 38m², teritorijos unikalus numeris 100167317;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 14m², teritorijos unikalus numeris 100148067.

Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas	Pastabos
1-3	6677/0005:0063 6677-0005-0063 Pušynėlio g. 12	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai	
3-5	6677/0005:0452 4400-5418-0211 Pušynėlio g. 10A	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai	Suformuotas sklypų formavimo ir pertvarkymo projektu ZSFP-60561
5-7	6677/0005:0172 4400-0416-3653 Gardino g. 11	Žemės ūkio paskirties žemė	Privati	Kadastriniai matavimai	Suformuotas detalioju planu T00081953
7-11	Gardino gatvė, Ds kategorija				Registruotas kelio statinys 4400-5787-5419
11-1	Pušynėlio gatvė, Ds kategorija				Registruotas kelio statinys 4400-5746-2305

Į gyvenamąjį namą nutiestas požeminis elektros kabelis. Sklypas nemelioruotas. Sklypas nepatenka į kultūros paveldo teritorijas, registruotas saugomas teritorijas, tačiau patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

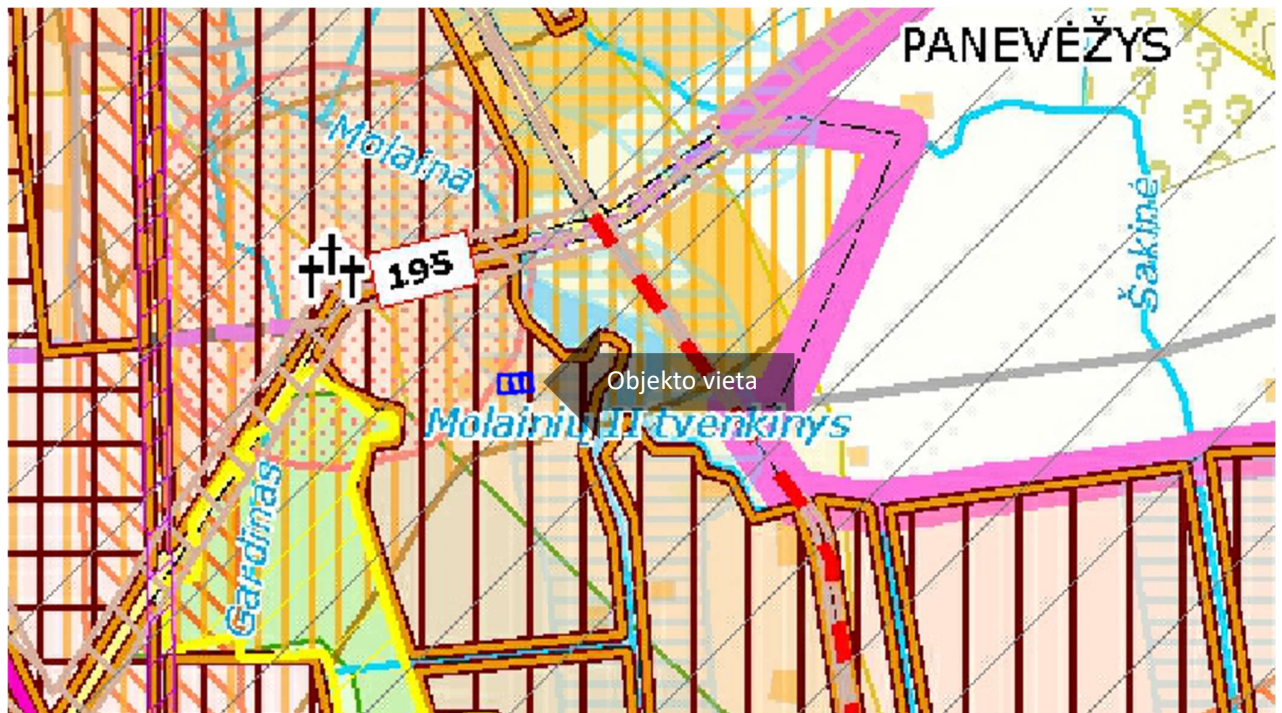


1 pav. ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, esamos būklės analizės ir žemės naudojimo brėžinio

REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

Statybos techniniame reglamente STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nurodoma, kad minimalus atstumas nuo atskirai statomo namo ir jo priklausinių (išskyrus nesudėtingus statinius) iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3 metrai. 3 metrų atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m. Didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m. aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

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



SPRENDINIAI

VEIKLOS PRIORITETŲ TERITORIJOS

Miškų ūkio paskirties žemė

- Ekosistemų apsaugos miškai
- Rekreaciniai miškai
- Apsauginiai miškai
- Ūkiniai miškai
- Valstybinės reikšmės miškas
- Projektuojami plotai miškui įveisti
 - plotas < 5 ha
 - plotas >= 5 ha
- Gamtinis karkasas
 - Regioninio tarsisteminio stabilizavimo ašys (geoekologinės takoskyros)
 - Rajoninio tarsisteminio stabilizavimo ašys (geoekologinės takoskyros)
 - Rajoniniai ir svarbiausi vietiniai vidinio stabilizavimo mazgai ir juostos
 - Regioniniai ir svarbiausi rajoniniai slėninės bei dubakloninės migracijos koridoriai
 - Rajoniniai ir svarbiausi vietiniai slėninės bei dubakloninės migracijos koridoriai

Statybų plėtros zonos

- Intensyvaus užstatymo >9 a
- Vidutinio užstatymo >15 a
- Mažo intensyvumo užstatymo >25 a
- Ekstensyvaus užstatymo >40 a
- Negyvenamos statybos
- Intensyvi rekreacinė statyba
- Rekreacinė statyba
- Specializuota žemės ūkio veikla - medelynas
- Projektuojamas rekreacinis miškas
- Užstatyta teritorija



VEIKLOS ATRIBOJIMAI

- Pakelės infrastruktūros plėtros zona
- Inžinerinės infrastruktūros koridorius
- Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
- Naudingųjų iškasenų išvalgyta teritorija
- Naudingųjų iškasenų prognozinė teritorija
- Teritorija, kurioje išplitę karstiniai procesai (nuo 5 iki 20 karstinių smegduobių 100 hektarų plote)
- Vandens telkinių apsaugos zona
- Kelio sanitarinės apsaugos zona
- Sąvartyno apsaugos zona
- Nuotekų valymo įrenginių apsaugos zona
- Gyvulininkystės, paukštininkystės įmonės apsaugos zona
- Aerodromo klūtis ribojanti zona
- Elektros oro linijos apsaugos zona
- Dujotiekio įrenginių apsaugos zona
- Vandenvietės apsaugos zonos
 - Griežto naudojimo
 - Sugriežtinto naudojimo
 - Apsriboto naudojimo
 - Kapinių apsaugos zona
 - Krašto apsaugos sistemos žemės sklypai
- Hidrometeorologijos stotis (apsaugos zona - 200 m pločio žemės juosta aplink aikštelės ribą)
- Projektuojamas aplinkkelis
- Viešųjų paslaugų plėtojimas

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

Pagal Panevėžio rajono bendrojo plano sprendinius žemės sklypas patenka į intensyvios statybų plėtros teritoriją. Šioje teritorijoje žemės sklypai gali būti naudojami naudingų iškasenų gavybai, pramonės ir infrastruktūros plėtrai, intensyviai gyvenamųjų namų, komercinei ir kitai statybai, turizmo paslaugoms, verslui ir viešosioms paslaugoms, bendro naudojimo teritorijoms plėtoti. Užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 3 a., užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti: gyvenamosios paskirties sklypams – 0,4; negyvenamosios paskirties sklypams – 1,2. Gyvenamosios statybos plotas turi būti ≥ 9 arai. Pakelės infrastruktūros plėtros zonoje leistina inžinerinės infrastruktūros ir kelių tinklo plėtra, leistina bet kuri ūkinė veikla, neprieštaraujanti teisės aktuose nustatytiems apribojimams. Veiklą reglamentuoja specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.



- | | | | |
|-----------|--|--|--|
| ••••• | Projektuojamos dviračių trasos (ne kelio juostos ribose) |  | Pakelės infrastruktūros plėtros zona |
| ••••• | Projektuojamos vandens turizmo trasos |  | Inžinerinės infrastruktūros koridorius |
| - - - - - | Perspektyviniai vandentiekio tinklai | | |

3 pav. ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinio

Maksimalūs sklypo užstatymo tankio dydžiai, sklypo užstatymo intensyvumas nustatomi pagal statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo 1 punktą. Maksimalūs sklypų užstatymo tankio dydžiai sklypams: proj.Nr. 80-1 – 25,6%, proj.Nr. 80-2 – 27,5%, proj.Nr. 80-3 – 27,5%.

Maksimalus sklypo užstatymo intensyvumas yra 0,4, vienbučio blokuoto užstatymo tipo, kai namai statomi atskiruose sklypuose – 0,8.

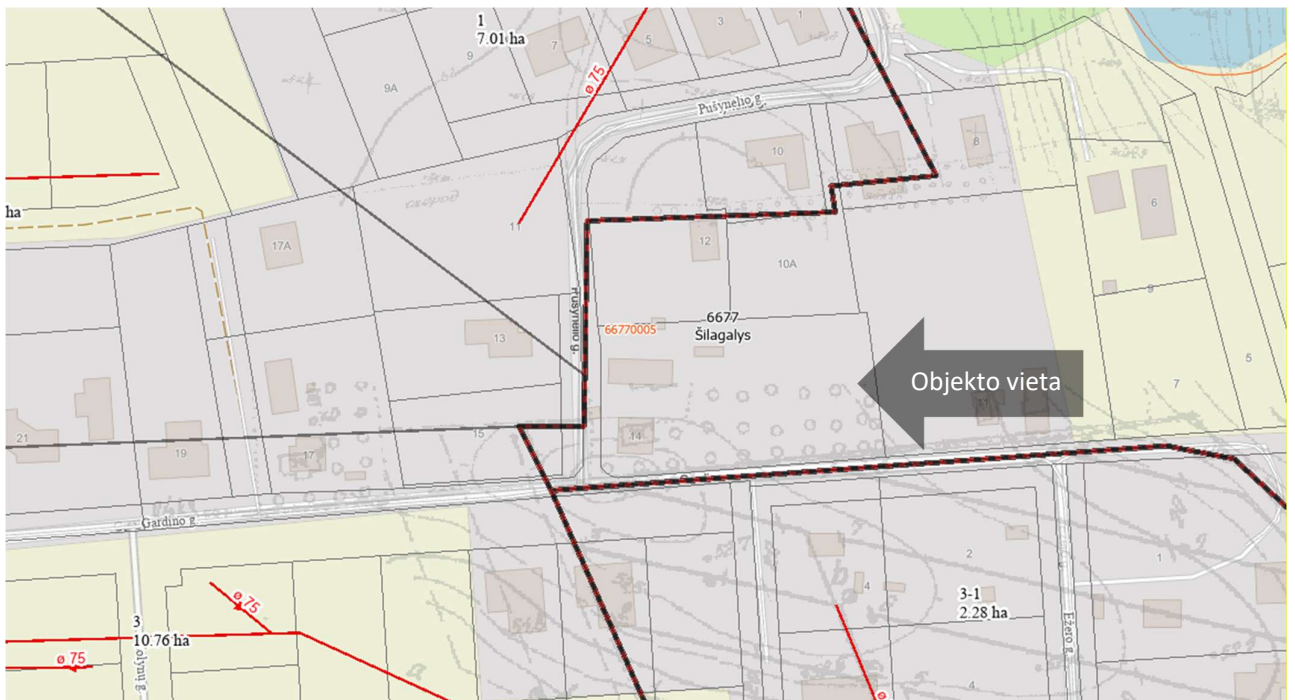
Užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu.

Užstatymo intensyvumas – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu.

Pagal statinių kadastro duomenis sklype proj.Nr. 80-1 gyvenamojo namo užstatytas plotas - 88m², bendras plotas – 61,81m². Ūkinio pastato užstatytas plotas 120m². Esamas užstatymo tankis $(88+120)/1425=14,60\%$, esamas užstatymo intensyvumas $(61,81+120)/1425=0,13$. Sklype proj.Nr.80-1 esantys statiniai neviršija leistinų sklypo užstatymo tankio ir užstatymo intensyvumo dydžių.



4 pav. ištrauka iš Panevėžio rajono Šilagalio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto



5 pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono teminių žemėlapių, melioracijos duomenys



Nr.	Pavadinimas	Ilgis (km)	Gyvenvietė	Kategorija	Pastabos
PAN-179	Pušynėlio g.	0,448	Molainių k.	Ds	4400-5746-2305
PAN-181	Gardino g.	0,289	Molainių k.	Ds	4400-5787-5419

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

PROJEKTO SPRENDINIAI

Kitos paskirties žemės sklypas kad.Nr.6677/0005:0080 dalijamas į tris atskirus žemės sklypus. Sklypai dalinami pagal savininko pageidavimą, atsižvelgiant į esamus statinius ir Panevėžio rajono bendrojo plano sprendinius.

Įvažiavimas į žemės sklypą Proj.Nr. 80-1 numatomas esamu įvažiavimu iš Pušynėlio gatvės. Įvažiavimai į žemės sklypus proj.Nr. 80-2 ir proj.Nr. 80-3 numatomi iš Gardino gatvės.

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

Suformuoti žemės sklypai:

Žemės sklypas proj. Nr. 80-1

Sklypo plotas- 1425m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 62m²

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 3m², 18m², 8m², 39m²

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra

Žemės sklypas proj. Nr. 80-2

Sklypo plotas- 1200m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 50m²

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 3m², 67m², 12m², 6m², 2m²

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra

Žemės sklypas proj. Nr. 80-3

Sklypo plotas- 1200m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 47m²

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 84m², 8m², 1m²

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra

Informacija apie parengtą projektą ir galimybes su juo susipažinti skelbiama ŽPDRIS interneto svetainėje (www.zpdri.lt). Susipažinti su projekto sprendiniais skiriamas 10 darbo dienų arba kai visuomenei susipažinti projektas teikiamas pakartotinai – 5 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių teikia raštu arba ŽPDRIS priemonėmis.

Pastaba: dėl ŽPDRIS sistemos erdvinių duomenų suapvalinimo projekte suprojektuotų žemės sklypų linijų ilgiai, koordinatės gali nežymiai skirtis su parengtų kadastrinių matavimų plane nurodytais linijų ilgiais ir koordinatėmis.

Parengė matininkė Vaida Taurienė