

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Formuojami ir pertvarkomi žemės sklypai: Šeduvos g. 3, Smilgių mstl., Smilgių sen., Panevėžio r. sav..

Projekto tikslai: rengti valstybinės žemės sklypo, esančio Panevėžio r. sav., Smilgių sen., Smilgių mstl., Šeduvos g. 3, formavimo ir pertvarkymo projektą, kurio tikslas – suformuoti žemės sklypą, reikalingą savininko nuosavybės teise valdomiems pastatams (unikalūs Nr. 6694-8002-1017, Nr. 4400-1589-8161, Nr. 4400-1589-8194, Nr. 4400-1589-8244, Nr. 4400-1589-8283) eksploatuoti.

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-184481;

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. rugsėjo 1 d. įsakymas Nr. A-337 dėl valstybinės žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2025 m. rugsėjo 8 d. Nr. TP.147-25-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regionas 2025m rugsėjo 8 d. Nr. 184481/09-08 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-190 Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių patvirtinimo priimtų 2025-11-27;

- 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, Smilgių miestelyje, Šeduvos g. 3. Sklypui nėra atlikti kadastriniai matavimai, preliminarus plotas 0,0500 ha. Žemės sklypo savininkas ir naudotojas Lietuvos Respublika, patikėtinis Panevėžio rajono savivaldybė Smilgių seniūnija.

Žemės sklypas Šiaurinėje dalyje ribojasi su privačios nuosavybės žemės sklypu (kadastro Nr. 6669/0002:0106), sklypui atlikti kadastriniai matavimai, rytinėje dalyje formuojamas sklypas ribojasi su Lietuvos Respublikos ir patikėjimo teise valdomu žemės sklypu (kadastro Nr. 6669/0002:0292), sklypui atlikti kadastriniai matavimai, pietinėje dalyje ribojasi su privačios nuosavybės žemės sklypu (kadastro Nr. 6669/0002:0055) atlikti matavimai sąlyginėje sistemoje. Vakarinėje dalyje formuojamas žemės sklypas ribojasi su Šeduvos gatve, gatvės žemės sklypas nėra suformuotas.

Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-2	6669/0002:0106 6669-0002-0106 Šeduvos g. 1	Kitos paskirties žemė, Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai (KS94) sistemoje

2-3	6669/0002:0292 4400-6403-3609 Panevėžio g. 15	Kitos paskirties žemė, Visuomeninės paskirties teritorijos	Lietuvos Respublika, patikėtinis Panevėžio rajo savivaldybė	Kadastriniai matavimai (KS94) sistemoje
3-5	6669/0002:0055 6669-0002-0055 Šeduvos g. 5	Kitos paskirties žemė, gyvenamosios teritorijos, mažaukščių gyvenamųjų namų statybos	Privati	Kadastriniai matavimai sąlyginėje (S448) sistemoje
5-1	VŽ Šeduvos g.			

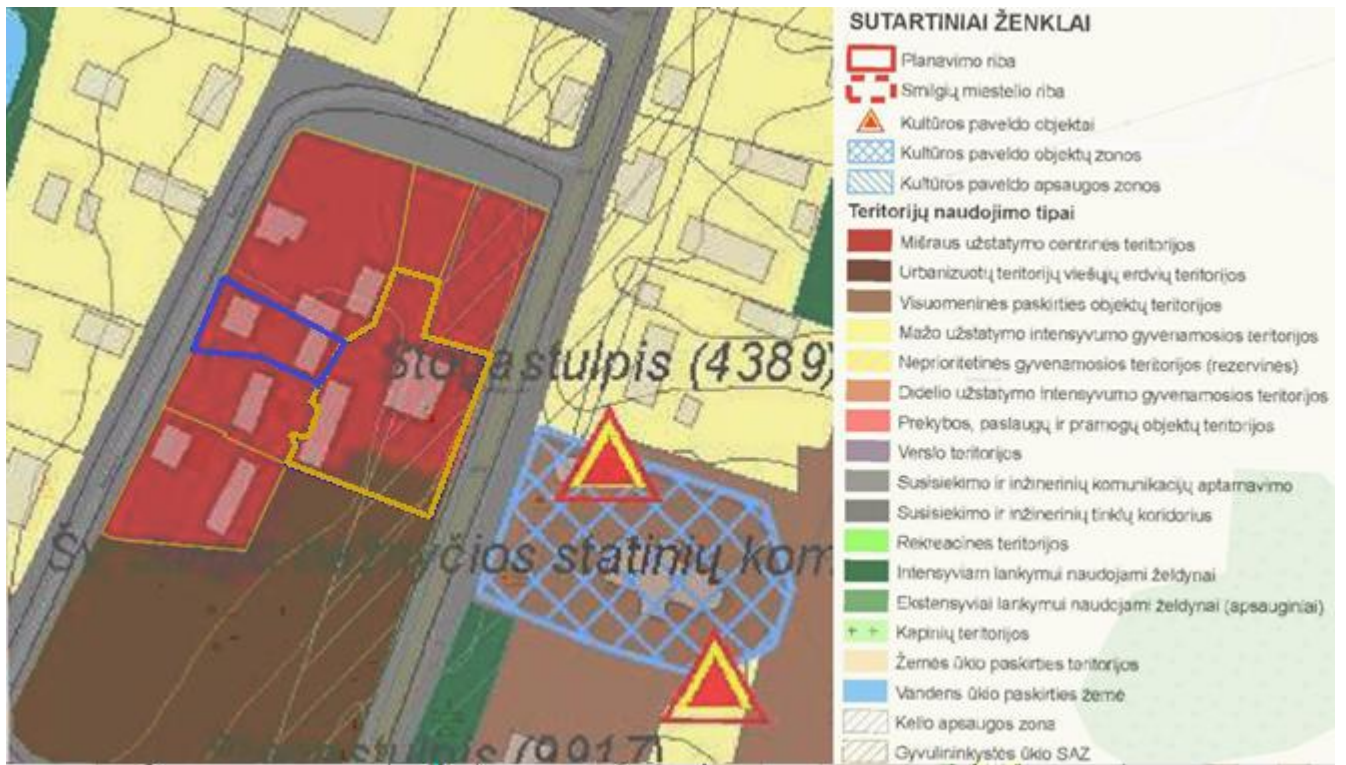
Formuojamame žemės sklype registruoti statiniai Gyvenamas namas – unikalus Nr. 6694-8002-1017; Sandėlis – unikalus Nr. 4400-1589-8161; Veralinė – unikalus Nr. 4400-1589-8194; Garažas – unikalus Nr. 4400-1589-8244; Kiemo statiniai (kiemo aptvėrimas, šulinys) – unikalus Nr. 4400-1589-8283. Statiniai nuosavybės teise priklauso Smilgių Šv. Jurgio parapijai.

Formuojamame žemės sklypas patenka, kerta Nekilnojamojo turto kadastro registre įregistruotas Specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, tai Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) UNR. 100144792.

PROJEKTO SPRENDINIAI

Žemės sklypo planas parengtas masteliu 1:500. Sklypo kampams nustatytos koordinatės LKS-94 koordinačių sistemoje. Fiksuotos žemės sklype esančios naudmenos, suskaičiuotas sklypo plotas. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu patvirtintu 2019m. birželio 6d. Nr. XIII-2166 patvirtintomis specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis, sklypui nustatyti žemės naudojimo apribojimai.

Sklypo riba formuojama pagal kadastriniais matavimais išmatuotų sklypų ribas, pagal vietovėje rastus įtvirtintus riboženklius, sklypų tvoras, taip pat pratęsus įregistruotų žemės sklypų ribas nepažeidžiant trečiųjų šalių intereso.



1 pav. Ištrauka iš Smilgių mstl. specialiojo plano

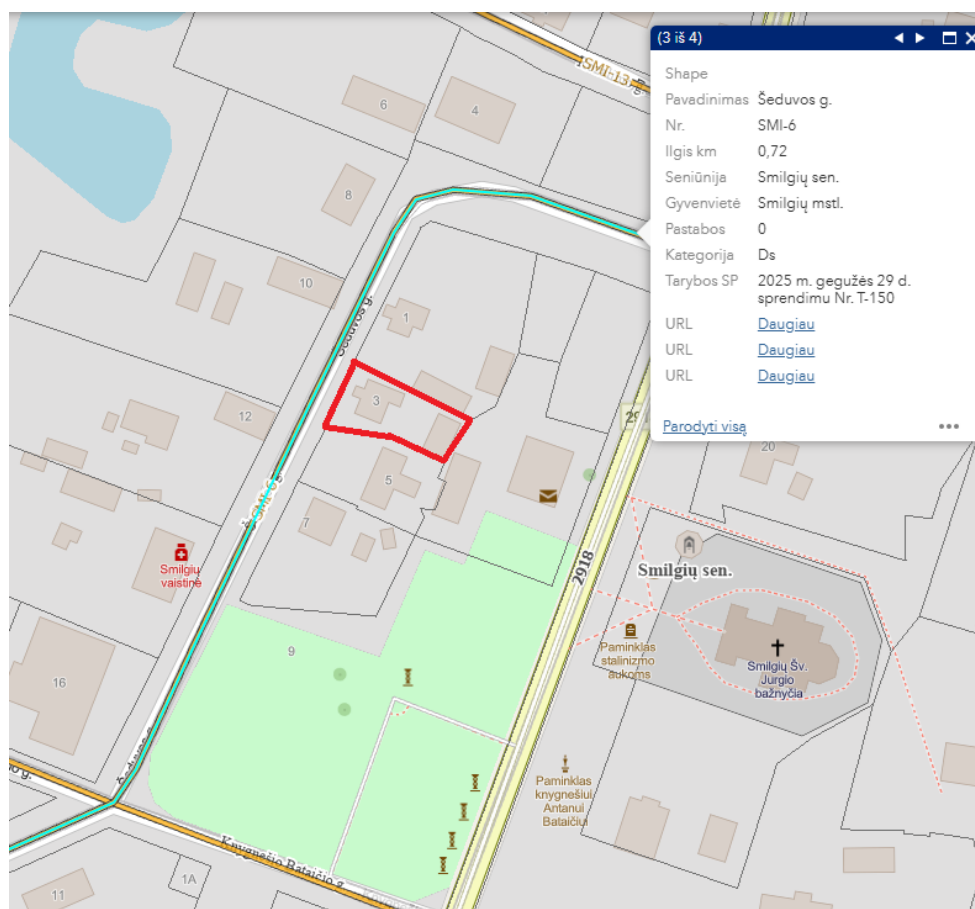


2 pav. Ištrauka iš Smilgių mstl. bendrojo plano žemės naudojimo brėžinio

Remiantis Panevėžio rajono Smilgių miestelio specialiuoju planu bei bendrojo plano žemės naudojimo brėžiniu formuojamas sklypas patenka į Mišraus užstatymo centrinės teritorijas bei vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos intensyvaus užstatymo statybos plėtos zoną. Mišraus užstatymo centro teritorijose vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis. Taip pat mišraus užstatymo teritorijose dominuoja kompaktiškai užstatytos teritorijos, skirtos visuomenės poreikiams, specializuotai socialinei, aptarnavimo ir paslaugų veiklai (parodų, sporto, turizmo, pramogų, rekreacijos, mokslo, sveikatos apsaugos, religinei veikloms). Intensyvios statybos plėtos teritorijoje žemė gali būti naudojama naudingųjų iškasenų gavybai, pramonės ir infrastruktūros plėtrai, intensyviai gyvenamųjų namų, komercinei ir kitai statybai, turizmo paslaugų, verslo ir viešųjų

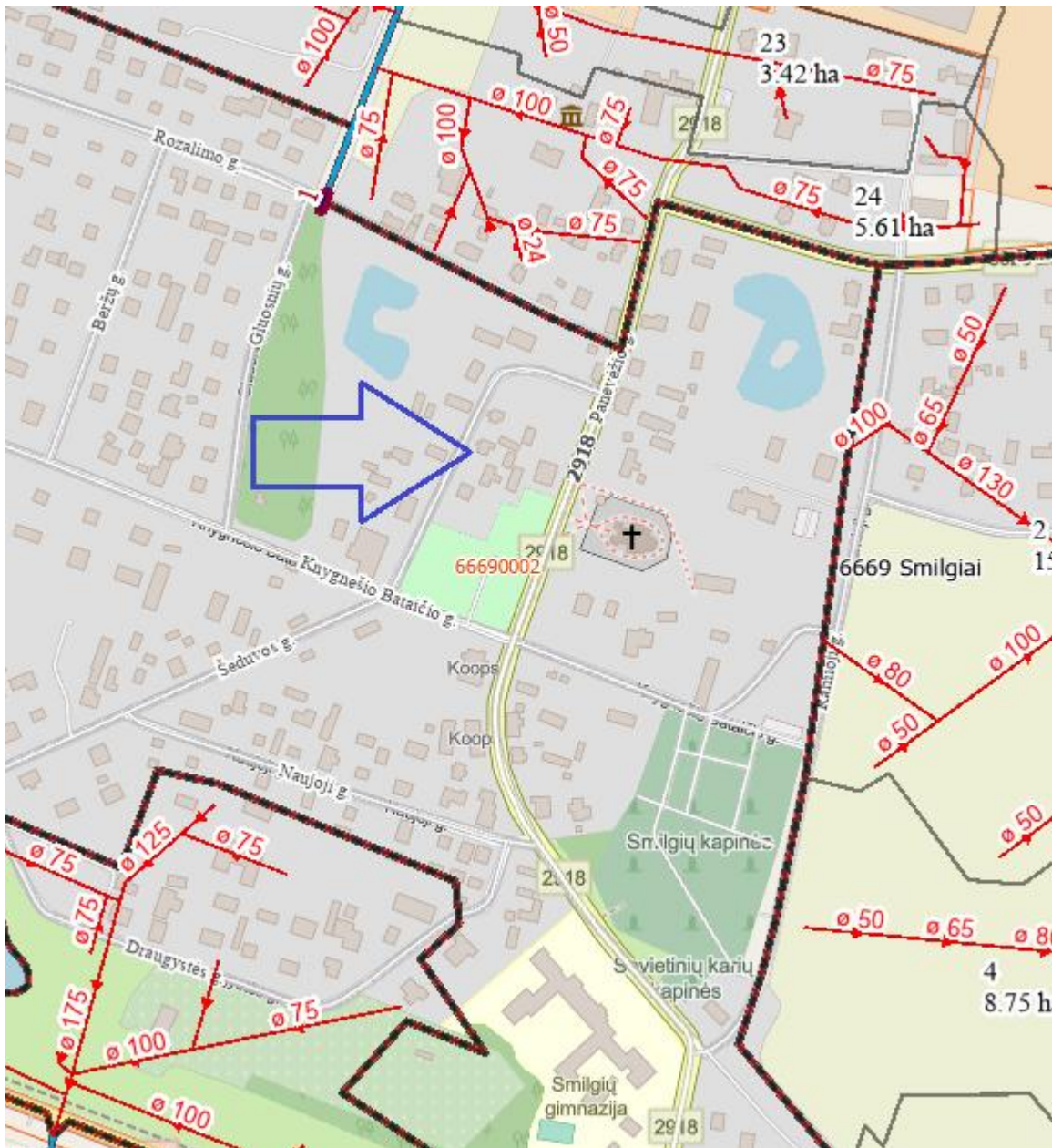
paslaugų (švietimo, sveikatos, sporto ir kt.) statiniams statyti, bendro naudojimo teritorijoms ir želdynams (ne mažiau kaip 10% teritorijos ploto), gatvėms ir inžineriniams tinklams, įrenginiams statyti ir eksploatuoti. Užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 3 aukštai, užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti: gyvenamosios paskirties sklypams – 0,4; negyvenamosios paskirties žemės sklypams – 1,2.

Formuojamame žemės sklype šiuo metu registruotų statinių aukštingumas nėra didesnis nei 3 aukštai, šiuo metu registruotas aukščiausias statinys vieno aukšto Gyvenamas namas. Formuojamo sklypo užstatymo intensyvumas taip pat neviršija nustatytos normos, tai šiuo metu registruotų statinių antžeminės dalies ploto 154 kv.m. ir formuojamo žemės sklypo ploto 510 kv.m. santykis yra 0,30, tai yra mažiau nei reikalaujamas rodiklis 0,4.



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

Pagal Panevėžio rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių žemėlapį, formuojamas sklypas yra į rytus nuo kelio/gatvės SMI-6, tai Šeduvos g.



4 pav. Ištrauka ir Panevėžio rajono savivaldybės Melioracijos planų

Pagal Panevėžio r. savivaldybės Melioracijos planus, formuojamas žemės sklypas nepatenka į melioracijos įrenginiais nusausinamą žemę. Formuojamas sklypas nėra melioruojamas.

Suformuotas Valstybinės savivaldybių žemės sklypas proj. Nr. 0002-1

Sklypo plotas – 510 m²;

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), Reg. Nr. 100144792, plotas – 40 m²;

106 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), privatus tinklas, plotas – 24 m²;

106 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), privatus tinklas, plotas – 13 m².

Privažiavimas prie formuojamo žemės sklypo numatomas iš vakarų pusės Šeduvos g. esamu įvažiavimu.

Nekilnojamojo turto registre įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos patenkančios į formuojamo sklypo ribas: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0,0040 ha ploto, teritorijos unikalus numeris 100144792. Taip pat sklype yra Vartotojo elektros tinklas nuo pagrindinės ESO prižiūrimos linijos į gyvenamąjį namą ir į gretimame žemės sklype esantį gyvenamąjį namą, šių elektros tinklų apsaugos zonos yra 0,0024 ha ploto ir 0,0013 ha ploto, ji nėra registruota nekilnojamojo turto registre. Vertinant žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas ir apribojimus, visos šios zonos yra susumuotos vietovėje ir įvertinta, įrašyta kaip atskiri apribojimai (jeigu ateityje paaiškėtų ir kažkuri tinklo dalis būtų panaikinta).

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_{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:

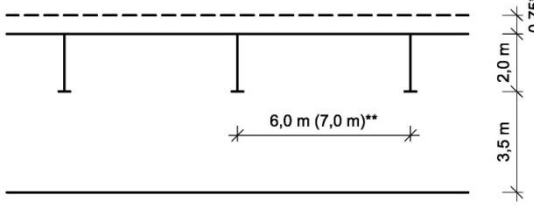
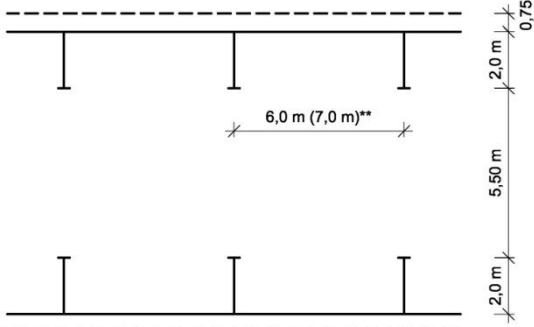
kai statinio ar įrenginio užimamas plotas $< 250 \text{ m}^2$, - $S_{\text{priež}} = 6\sqrt{A_{\text{stat}}} * 2,00$;

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 $6 * \sqrt{(84)} * 2,00 + 84 = 193,98 \text{ m}^2$;
- Sandėlis $6 * \sqrt{(21)} * 2,00 + 21 = 75,99 \text{ m}^2$;
- Veralinė $6 * \sqrt{(17)} * 2,00 + 17 = 66,48 \text{ m}^2$;
- Garažas $6 * \sqrt{(32)} * 2,00 + 32 = 99,88 \text{ m}^2$.

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 ⁰ , 60 ⁰ , 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, %
Gyvenamosios teritorijos	<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
	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, poilsiaviečių ir kt.) statybos sklypai	50

Formuojamam žemės sklypui proj. Nr. 0002-1 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 sudaro apie 28% 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). 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