

UAB E.matavimai, Loreta Dobrovolskienė

J.k. 305201437 / Velžio kel.14, LT-36110 Panevėžys / dobrovolskiene.loreta@gmail.com / tel+37068217955

PAŽYMĖJIMAS IŠDUOTAS 2004-11-19 METAIS , NR. 19

METAİ: 2026 OBJEKTO SUTARTIES NR.: 25/ZSFP/KF-42

PASLAUGOS BYLOS NR.: ZSFP-183218

## **ŽEMĖS SKLYPO, ESANČIO VENTOS G. 11, MOLAINIŲ K., PANEVĖŽIO RAJ., FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTO AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

PROJEKTO INICIATORIUS –ŽEMĖS SKLYPO, KADASTRO  
NR.6644/0002:252, SAVININKAS (I.J.)

## TURINYS

ĮVADAS.....	3
1. ESAMA BŪKLĖ.....	4
1.1. Žemės naudojimas.....	4
1.2. Gretimybės.....	4
1.3. Parengtų projektų apžvalga.....	4
2. PROJEKTO SPRENDINIAI.....	8
2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas .....	8
2.2. Ribos.....	8
2.3. Servitutai.....	8
2.4. Naudojimo apribojimai.....	8
2.5. Naudojimo reglamentai .....	8

# 1. ESAMA BŪKLĖ

## 1.1. Žemės naudojimas

Žemės sklypas esantį Ventos g. 11, Molainių k., Molainių sen., Panevėžio rajonas.

Žemės sklypo, kadastro Nr. 6644/0002:0252, savininkas – fizinis asmuo (I.J.)

Sklypui kadastro Nr. 6644/0002:0252 yra taikomi specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir apribojimai;

Kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis). Kodas 106-elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), kodas 101- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) kodas 109- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) kodas 121-1 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

Žemės sklype, kadastro Nr. 6644/0002:0252 (plotas 0,1843 ha), užstatyta teritorija sudaro - 0.1589 ha. Ariama 0.0254 ha. Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą. Nagrinėjamoje teritorijoje nėra gamtos, nekilnojamojo kultūros paveldo objektų. Į sklypą patenkama iš esamos Ventos gatvės rytinėje sklypo pusėje.

## 1.2. Gretimybės

Rengiamo projekto galiojimo ribai nustatyti VI „Registrų centras“ Nekilnojamojo turto registre yra 3 registruoti kaimyniniai nekilnojamojo turto objektų.

1 lentelė. Kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai

Eil. Nr.	Adresas	Objektas	Kadastro Nr. (Unikalus Nr.)	Pagrindinė tikslinė paskirtis ir naudojimo būdas	Savininkas
1	Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Molainių k., Ventos g. 9	Žemės sklypas	6644/0002:172	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo
2	Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Molainių k., Ventos g. 13	Žemės sklypas	6644/0002:185	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo

Iš rytų pusės formuojamas sklypas ribojasi su VŽF (Ventos gatve) . Pietinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su fiziniais asmenimis priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr.6644/0002:252 ir nepaskirta valstybine žeme. Vakarinėje pusėje pertvarkomas sklypas ribojasi su nepaskirta valstybine žeme. Šiaurinėje pusėje pertvarkomas žemės sklypas ribojasi su fiziniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr.6644/0002:172 ir nepaskirta valstybine žeme.

### Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas 2025-07-10 d. Nr.A-280 „ Dėl formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo “
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2025-07-23, Nr. TP.123-25-Ž;
- NŽT Panevėžio skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2025-07-18, Nr. SFP-2494-(15.6.34E);
- AB „Skirstymo operatoriaus“ inžinerinių tinklų Panevėžio regiono išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2025-07-11 Nr. 183218/07-11;

- AB Aukštaitijos vandenys išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2025-07-16 Nr. 1.6-ŽP-R270;
- Telia Lietuva Resursų 2 komandos išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2025-07-14 Nr. 250714;
- Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo planu, patvirtintu Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2008-07-03 sprendimu Nr. T-154 (Dokumento Nr.000661001024);
- Panevėžio rajono Molainių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektu, patvirtintu 1999 m. gegužės 8 d. Panevėžio apskrities viršininko įsakymu Nr. 583Ž ir jo papildymais;
- Panevėžio aplinkkelio intensyvios 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).
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu (Žin., 2013, Nr.76-3824); Lietuvos Respublikos žemės įstatymu (Žin., 1994, Nr. 34-620, Žin., 2004, Nr. 28-868);
- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklėmis patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2025 m. lapkričio 27 d. įsakymu Nr. D1-190.
- Kitais teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais.

#### **Projekto rengimo tikslai:**

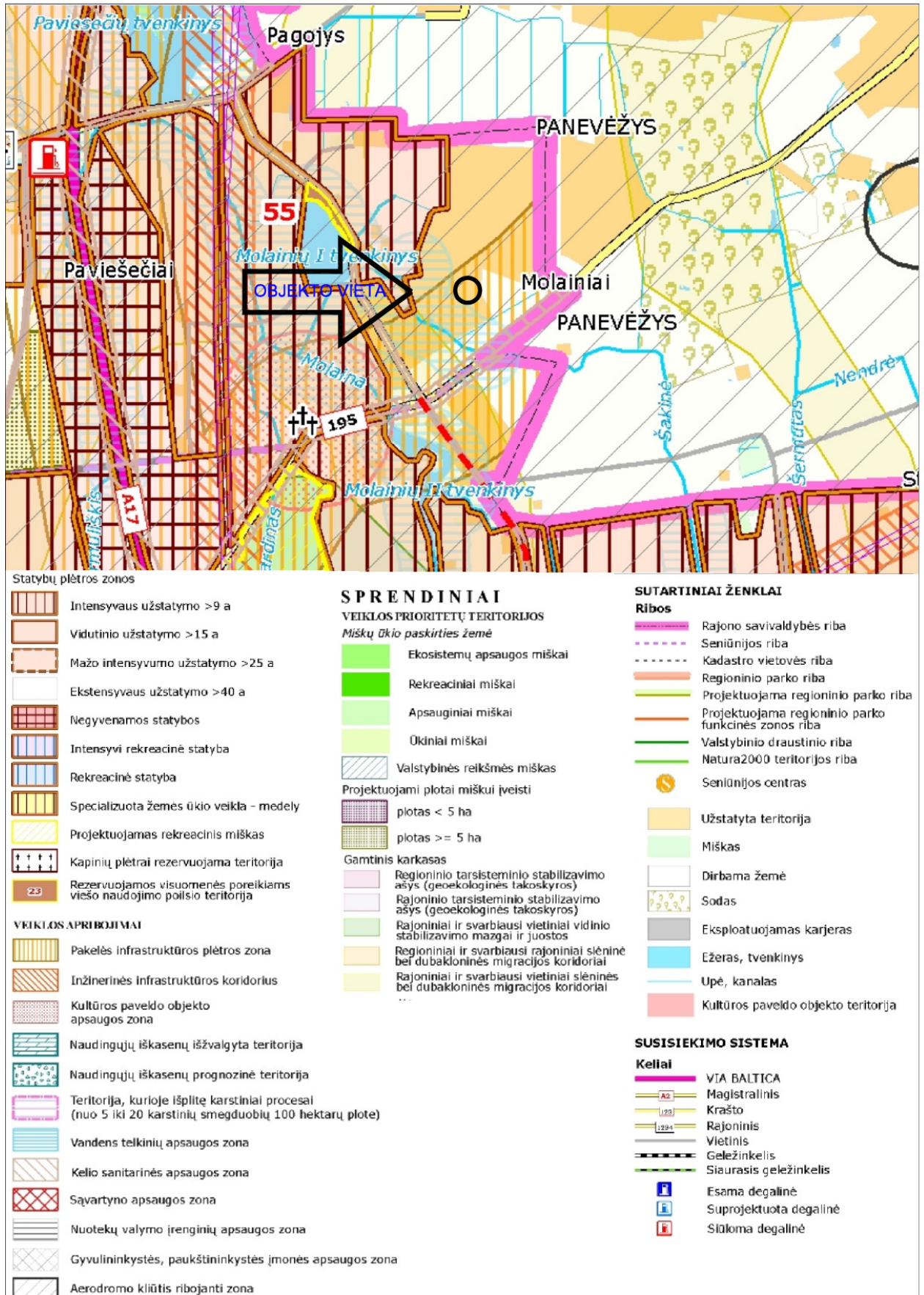
- Rengti kitos paskirties žemės sklypo, kadastro Nr. 6644/0002:252, esančio Panevėžio r. sav., Panevėžio sen.. Molainių k., Ventos g. 11 formavimo ir pertvarkymo projektą, kurio tikslas - suformuoti įsiterpusį žemės sklypą ir sujungti su besiribojančiu žemės sklypu kadastro Nr. 6644/0002:252.

#### **1.3. Parengtų projektų apžvalga**

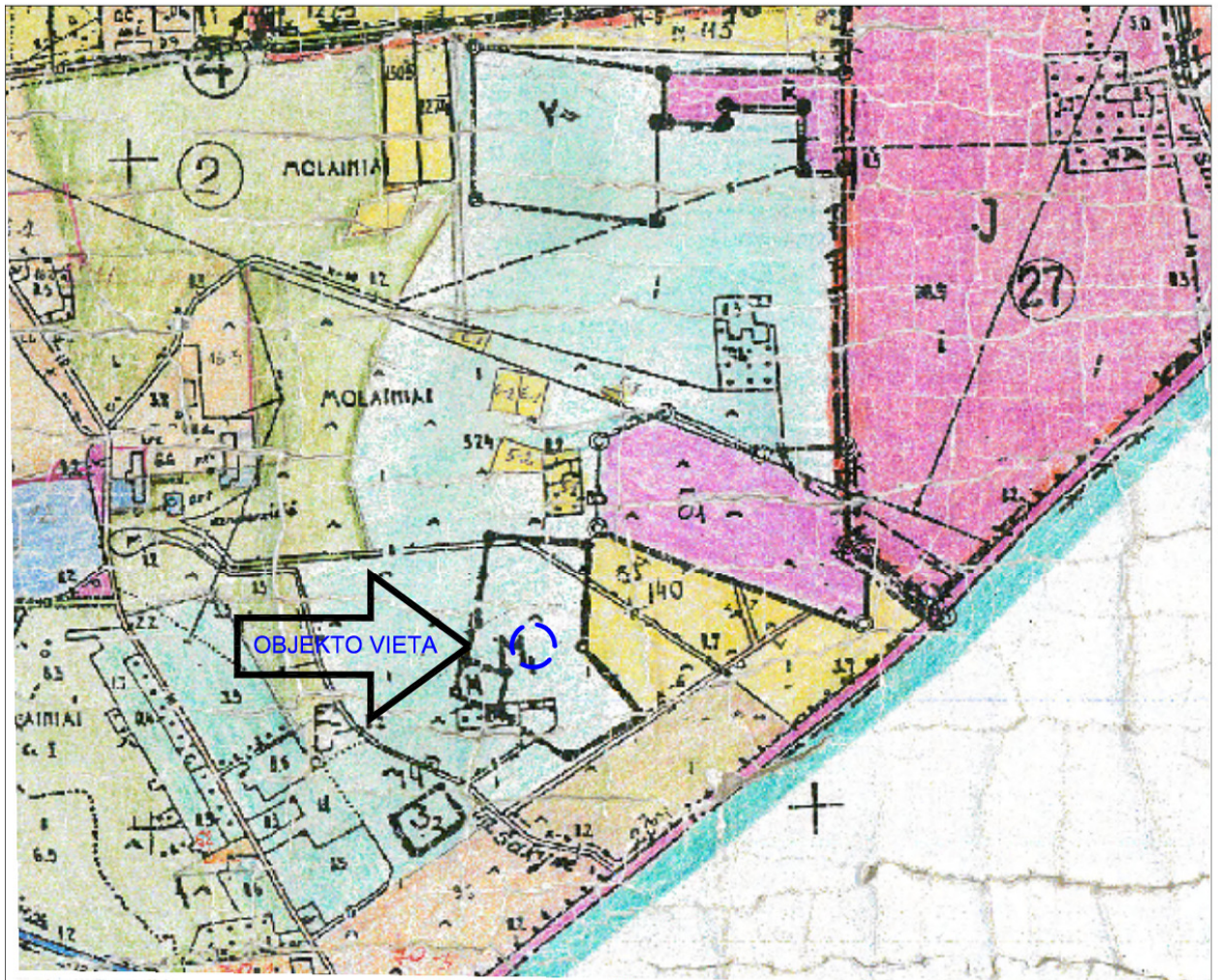
Vadovaujantis Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių grafine dalimi, planuojama teritorija yra Molainių kaimo urbanizuotoje (užstatytoje), intensyvios statybų plėtros teritorijos dalyje. Planuojamai teritorijai taikomi šie Panevėžio rajono teritorijos bendrojo plano tekstinės dalies sprendiniai:

- Gyvenamoji statyba gali būti plėtojama prie kompaktiškai apstatytų (gatvinio, savaiminio ar padriko tipo) kaimų jungiant naujai statomus kvartalus prie esamos inžinerinės infrastruktūros arba diegiant naują bendrą (kaimo ir naujai statomo urbanistinio darinio) inžinerinę infrastruktūrą;
- 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 sklypų plotas turi būti  $\geq 9$  arai.

Ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio



Ištrauka iš Panevėžio rajono Molainių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto



**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

	valstybinės reikšmės miškai		šiuo projektu likusi neprivatizuota laisvo fondo žemė
	vandens telkiniai		1, suprojektuoti grąžinti natūra žemės sklypai
	privati žemė		2, juose miško kontraktai
	privati žemė - iš jos miško kontraktai		plane suformuoti grąžinti natūra žemės sklypai, iš esmės nesuderinti (nėra dokumentų, piliečiai neatvyko ir kt.)
	namų valdų žemės sklypai, neįjungti į privačių žemių ir į suprojektuotus žemės sklypus		1, smulkinoti sklypai neatlygintai arba pirkti iš valstybės žemės sklypai, įskaitant namo ir/o ūkio žemę
	asmeniu ūkio žemė, neįjungta į privačių žemių ir šiuo punktu numatytus privatizuoti asmeninio ūkio žemės sklypus		<b>SKLYPŲ SUPROJEKTUOTI PROJEKTO TESTINUMŲ:</b>
	įsiterpę ne ž.ū. paskirties žemėnaudos		1, juose - miško kontraktai
	šiuo projektu likusi neprivatizuota laisvo fondo žemė		
	1, suprojektuoti grąžinti natūra žemės sklypai		
	2, juose miško kontraktai		

LIKUSIOS ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJA  
**ŠIŪNIS ŽEMĖTVARKOS INSTITUTAS**  
 VILNIUS, LT-2600 TEL./FAXSAS 671-672

Užsakovas: \_\_\_\_\_  
 SVIČIO F

## 2.PROJEKTO SPRENDINIAI

### 2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas

Suformuojamas vienas kitos paskirties įsiterpęs valstybinės žemės sklypas Nr.1 (plotas 294 m<sup>2</sup>), esantis Panevėžio rajono savivaldybėje, Panevėžio seniūnijoje, Molainių k., Ventos g. 11 tarp žemės sklypo (kadastro Nr. 6644/0002:0252) ir Ventos gatvės raudonųjų linijų. Suformuotas įsiterpęs žemės sklypas Nr.1 sujungiamas su besiribojančiu žemės sklypu (kadastro Nr. 6644/0002:0252), esančiu Ventos g. 11, Molainių k., Panevėžio sen., Panevėžio rajonas. Prijungiamo žemės sklypo riba formuojama pagal esamą D kategorijos gatvę (Ventos gatvę), atsižvelgiant į gatvės raudonąsias linijas. Ventos gatvės kategorija bei raudonosios linijos nustatytos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ Ventos gatvė yra pagalbinė gatvė (indeksas D), kurios paskirtis: srautų paskirstymas į smulkias teritorijas, privažiavimai prie atskirų statinių ir kitų objektų (4 lentelė. Pagrindinė susisiekimo linijų klasifikacija). Formuojami sklypai bei Ventos gatvei yra urbanizuotoje, kompaktiškai vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais užstatomoje teritorijoje. Ventos gatvei taikoma D kategorija, kur minimalus atstumas tarp raudonųjų linijų ne mažiau kaip 12,0 m:

10 lentelė. Pagrindiniai gatvių techniniai parametrai

Eil. Nr.	Gatvės kategorija	Minimalus atstumas tarp gatvės RL <sup>1)</sup>	Projektinis greitis, km/h	Bendras eismo juostų skaičius		Eismo juostų plotis, m	Maksimalus išilginis nuolydis, %	Minimali horizontali kreivė, m
				Min	Max			
4.	D	12	30	2	2	2,75	10	30

Sklypo Nr.1 pagrindinė tikslinė paskirtis- kita, naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (plotas- 294 m<sup>2</sup>).

Sklypo Nr. 2 pagrindinė tikslinė paskirtis- kita, naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (plotas- 2137 m<sup>2</sup>).

### 2.2.Ribos

Žemės sklypo ribos formuojamos pagal gretimų sklypų kadastrinių sklypų ribas ir pagal Panevėžio rajono bendrąjį planą.

Sklypo Nr. 1 plotas - 294 m<sup>2</sup>, sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 2-3-4-5.

Sklypo Nr.2 plotas - 2137 m<sup>2</sup>, sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-4-5-6-1.

Sklypų koordinatės pateikiamos projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

### 2.3. Servitutai

Projektuojamuose sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 servitutai nenumatomi.

### 2.4.Naudojimo apribojimai

Sklypo projektinis Nr. 1:

Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), pažymėtas: 1-106.1, plotas 7 m<sup>2</sup>; Teritorijos Nr. 100340929.

Kodas 101- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis, pažymėtas 1-101.1, plotas 25 m<sup>2</sup>-Teritorijos Nr. 100357274.

kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), pažymėtas 1-149.1, plotas 55 m<sup>2</sup>

kodas 149- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), pažymėtas 1-109.1, plotas 20 m<sup>2</sup> Teritorijos Nr. 100641155.

Kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), pažymėtas 1-121.1, plotas 294 m<sup>2</sup>

Sklypo projektinis Nr. 2:

kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius,

dešimtas skirsnis), pažymėtas 2-149.1, plotas 261 m<sup>2</sup> .

Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), pažymėtas: 2-106.1 plotas 7 m<sup>2</sup>; Teritorijos Nr. 100340929.

Kodas 101- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis, pažymėtas 2-101.1, plotas 61 m<sup>2</sup>-Teritorijos Nr. 100357274.

kodas 149- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), pažymėtas 2-109.1, plotas 49 m<sup>2</sup>-Teritorijos Nr. 100641155

kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), pažymėtas 2-121.1, plotas 2137m<sup>2</sup>

Pastaba. Naudojimo apribojimų (specialiųjų žemės naudojimo sąlygų) kodai nurodyti pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo pagrindu parengto naujo NTR teisės tipo klasifikatorių.

Ventos gatvės kelio apsaugos zona nepatenka į pertvarkomo sklypo ribas. Rengiant žemės sklypų formavimo pertvarkymo projektą suformavus sklypą, kelių apsaugos zonos specialioji žemės naudojimo sąlyga netaikoma pertvarkomam sklypui.

## 2.5 Naudmenos

Sklype projektinis Nr. 1:

Žemės naudmenas sudaro užstatyta žemė- 0.0294 ha.

Sklype projektinis Nr. 2:

Žemės naudmenas sudaro ariama (daržas)- 0.0439 ha, užstatyta žemė- 0.1698 ha.

## 2.6 Naudojimo reglamentai

Kitos paskirties žemės sklype formuojant užstatymą statiniai turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Pertvarkomoje teritorijoje statant (rekonstruojant) statinius vadovautis nurodytu teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimu, statybos techniniais reglamentais ir kitais Lietuvos Respublikos teisės aktais. Santykiai su trečiaisiais asmenimis grindžiami Statybos įstatymo 6 str. 4 dalimi, LR Civilinio kodekso nuostatomis ir STR 2.02.01:2004 V-u skirsniu.

Pastatų iki 8,5 m aukščio atstumas nuo sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų nustatomi pagal Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendruoju atveju pertvarkomoje teritorijoje projektuojamiems pastatams parenkamas I atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio. Techninio darbo projekto stadijoje turi būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis.

Įvažiavimas į sklypus ir išvažiavimas iš sklypų planuojamas iš esamos gatvės. Į sklypus proj. Nr. 1 ir Nr.2 įvažiavimas ir išvažiavimas planuojamas iš esamos Ventos gatvės. Suformuotas sklypas Nr. 1 bus prijungtas prie sklypo Nr.2, suformuojant vieną sklypą. Galimas aprūpinimas inžineriniais tinklais būdas sprendžiamas techninio darbo projekto stadijoje, įvertinant esamą situaciją ir ekonominį naudingumą.

Vadovaujantis aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 (su vėlesniais pakeitimais) „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, priklausomųjų želdinių norma sklypui nustatoma ne mažiau 25 % nuo viso žemės sklypo ploto.

Inžinerinių tinklų, susisiekimo komunikacijų bei kitų objektų, kurių pagrindu nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, valdytojai, nustato sąlygas, kurių laikantis nurodytųjų specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų apsaugos zonose 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.

Planuojama teritorija nepatenka į komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonas. Planuojamoje teritorijoje nenumatoma veikla, kuriai būtų nustatytos sanitarinės apsaugos ir apsaugos zonos, nustatytos pagal 2019-06-06 LR įstatymą Nr.XIII-2166 „Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas“. Jeigu teritorijoje būtų vykdoma veikla, kuriai reikalinga nustatyti sanitarinės apsaugos zonas (SAZ), vadovaujantis STR 1.04.04: 2017 "Statinio projektavimas, Projekto

---

ekspertizė" p 5.3.10 statybos projekte teiktina informacija apie apsaugos ir sanitarines zonas, kurias būtina įteisinti vadovaujantis LR Žemės įstatymo 22 str. nustatyta tvarka.

Pastaba. Dėl ŽPDRIS sistemos erdvinių duomenų suapvalinimo, projekte suprojektuotų žemės sklypų plotai ir koordinatės gali nežymiai skirtis su po projekto parengtų kadastrinių matavimų planuose nurodytais plotais ir koordinatėmis.

Loreta Dobrovolskienė