

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Pertvarkomas žemės sklypas: Panevėžio raj. Velžio sen. Dembavos kad.Nr. 6613/0003:0139;

Projekto tikslai: Padalyti žemės ūkio paskirties (žemės naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai) žemės sklypą į atskirus žemės sklypus, pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir nustatyti žemės naudojimo būdą (-us);

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-116625;

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 priemiestinių gyvenamųjų teritorijų intensyvios plėtros specialusis planas (reg. Nr.T00071350), patvirtintas 2014m. gegužės 8d. Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-104;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023m. sausio 30d. įsakymas Nr.A-57 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2023m. vasario 7d. Nr.TP.21-23-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2026m. balandžio 7d. Nr.116625/04-07 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, Velžio seniūnijoje, Dembavos kaime. Žemės sklypo kadastrinis Nr.6613/0003:0139, unikalus Nr.6613-0003-0139, plotas 0,7867ha. Sklypui atlikti kadastriniai matavimai (2013-12-10). Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - žemės ūkio paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės ūkio naudmenų našumo balas -54.0.

Žemės sklype registruotos žymos apie teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 7867m²;

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 7867m².

Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 1m², teritorijos unikalus numeris 100169128;

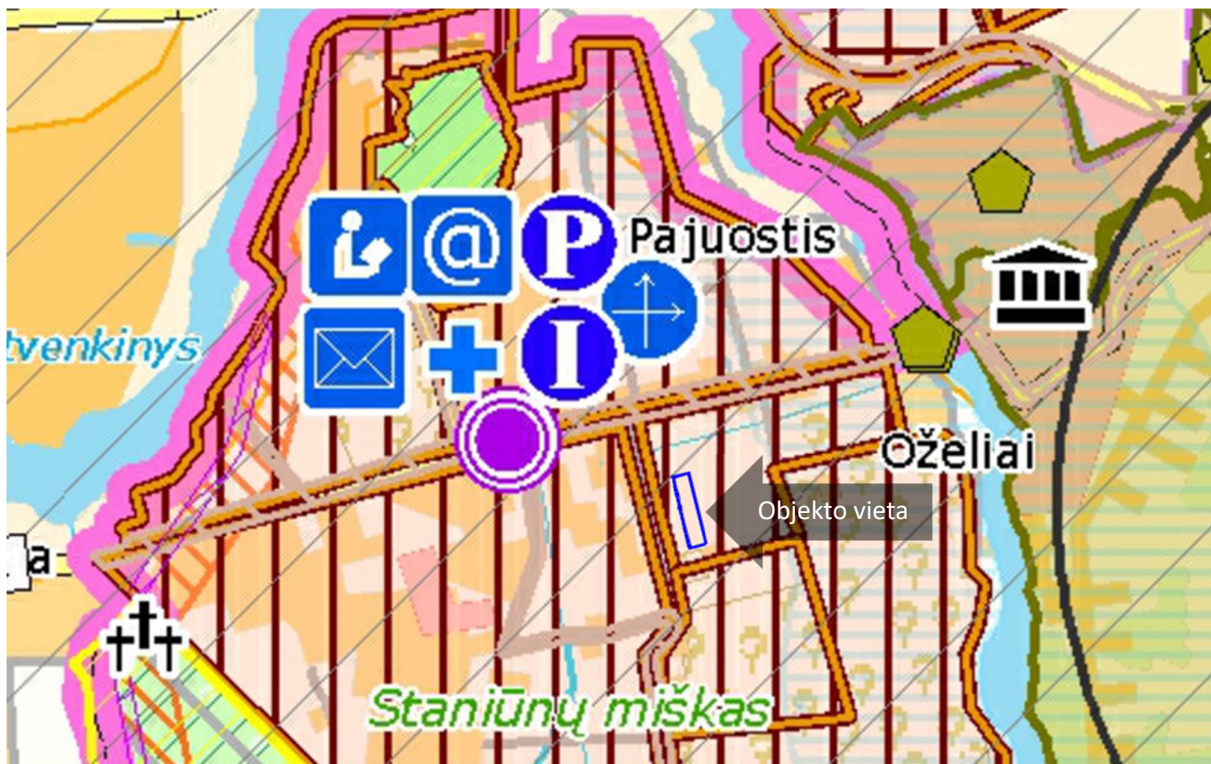
120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 7867m², teritorijos unikalus numeris 100649415.

Pertvarkomas sklypas patenka į Panevėžio I vandenvietės apsaugos zonos 3-ąją A apsaugos juostą. Teritorija melioruota. Sklypas nepatenka į kultūros paveldo teritorijas, saugomas teritorijas, Natūra 2000 teritorijas. Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-3	6613/0003:0067 6613-0003-0067	Žemės ūkio paskirties žemė	Privati	Preliminarūs matavimai
3-5	Saulės gatvė			
5-6	6613/0003:0728 4400-2077-0083	Kitos paskirties žemė, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
6-7	6613/0003:0725 4400-2076-9926 Savanorių g. 23A	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
7-9	6613/0003:0721 4400-2076-8943 Savanorių g. 17A	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
9-10	6613/0003:0727 4400-2077-0007	Kitos paskirties žemė, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
10-11	6613/0003:0726 4400-2076-9984	Kitos paskirties žemė, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
11-13	6613/0003:0719 4400-2076-8487 Savanorių g. 15A	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
13-1	6613/0003:0716 4400-2076-8300 Savanorių g. 11A	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai

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.



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 (geoeologinės takoskyros)
- Rajoninio tarsisteminio stabilizavimo ašys (geoeologinės 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
- Kapinių plėtrai rezervuojama teritorija
- Rezervuojamos visuomenės poreikiams viešo naudojimo polsio teritorija

VEIKLOS APRIBOJIMAI

- Pakelės infrastruktūros plėtros zona
 - Inžinerinės infrastruktūros koridorius
 - Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
 - Naudingųjų iškasenų išžvalgyta 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 klišis ribojanti zona
 - Elektros oro linijos apsaugos zona
 - Dujotiekio įrenginių apsaugos zona
- Vandenvietės apsaugos zonos
- Griežto naudojimo
 - Sugriežtinto naudojimo
 - Apriboto naudojimo
 - Kapinių apsaugos zona
 - Krašto apsaugos sitemos žemės sklypai
 - Hidrometeorologijos stotis (apsaugos zona - 200 m pločio žemės juosta aplink aikštelės ribą)
 - Projektuojamas aplinkkelis
 - Viešųjų paslaugų plėtojimas

1 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.



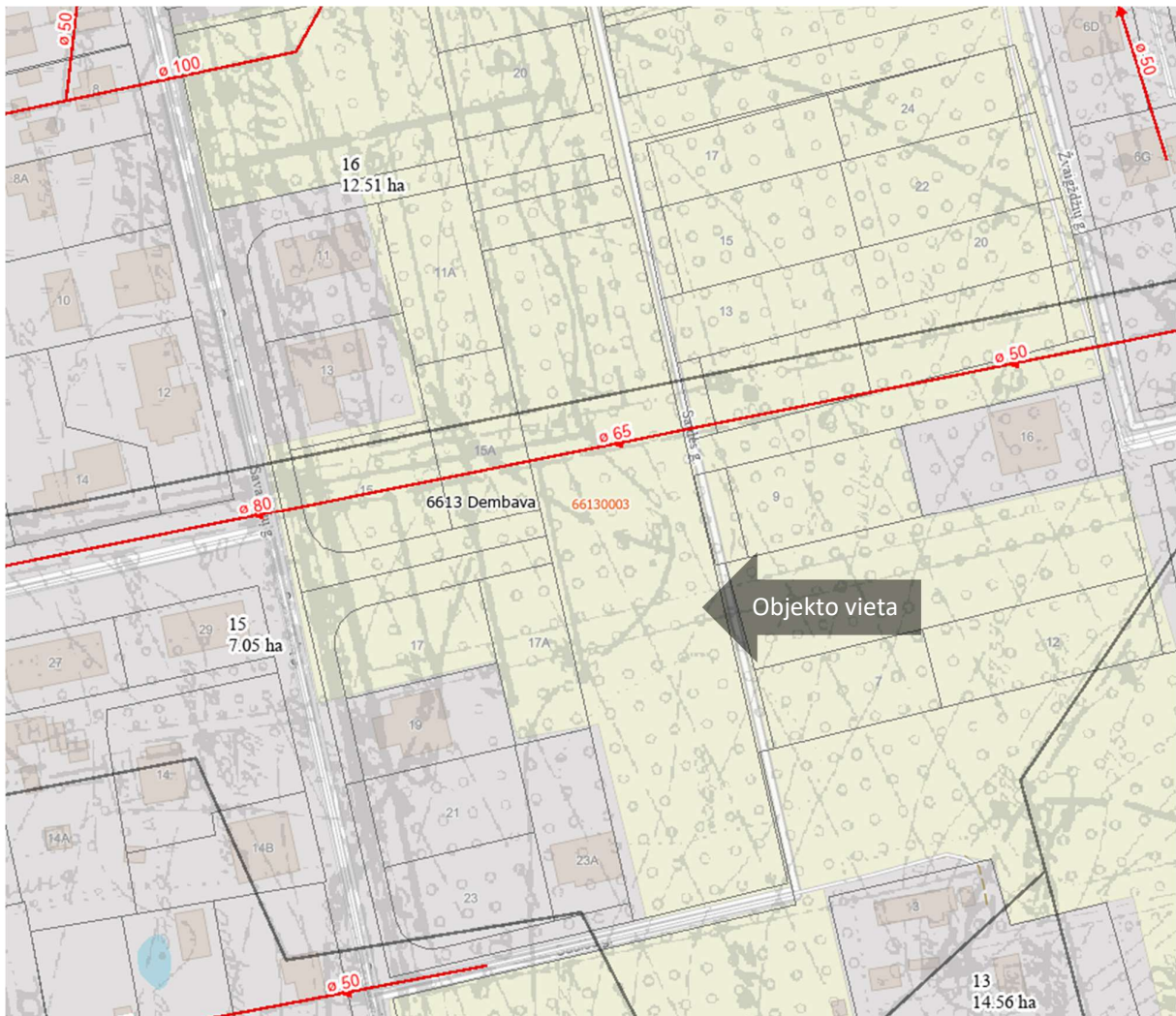
Žemėnauda (planuojama)

	Gyvenamosios teritorijos žemės sklypas		
	Komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypas		
	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos žemės sklypas		
	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos žemės sklypas/Komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypas		
	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos žemės s		
	Žemės sklypas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams		
	Atskirųjų želdynų teritorijos žemės sklypas		
	Rekreacinės teritorijos žemės sklypas		
	Koncervacinės paskirties žemės sklypas		
	Vandenvietės griežto režimo apsaugos juosta (1-oji)		
	Vandenvietės mikrobinės taršos apribojimo juosta (2-oji)		
	Vandenvietės cheminės taršos apribojimo juosta (3-ioji A)		
	Vandenvietės cheminės taršos apribojimo juosta (3-ioji B)		
		Susisiekimo infrastruktūra	
			Krašto kelias
			Rajoninis kelias
			Kiti keliai ir gatvės
			Geležinkelis
			Perspektyvinės gatvės
			Naujos gatvės
			Naujos pagalbinės gatvės
			Gatvės (Panevėžio miesto gyvenamųjų teritorijų SP)
			Gatvės (Panevėžio miesto BP)

2 pav. ištrauka iš Panevėžio priemiestinių gyvenamųjų teritorijų intensyvios plėtros specialiojo plano

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

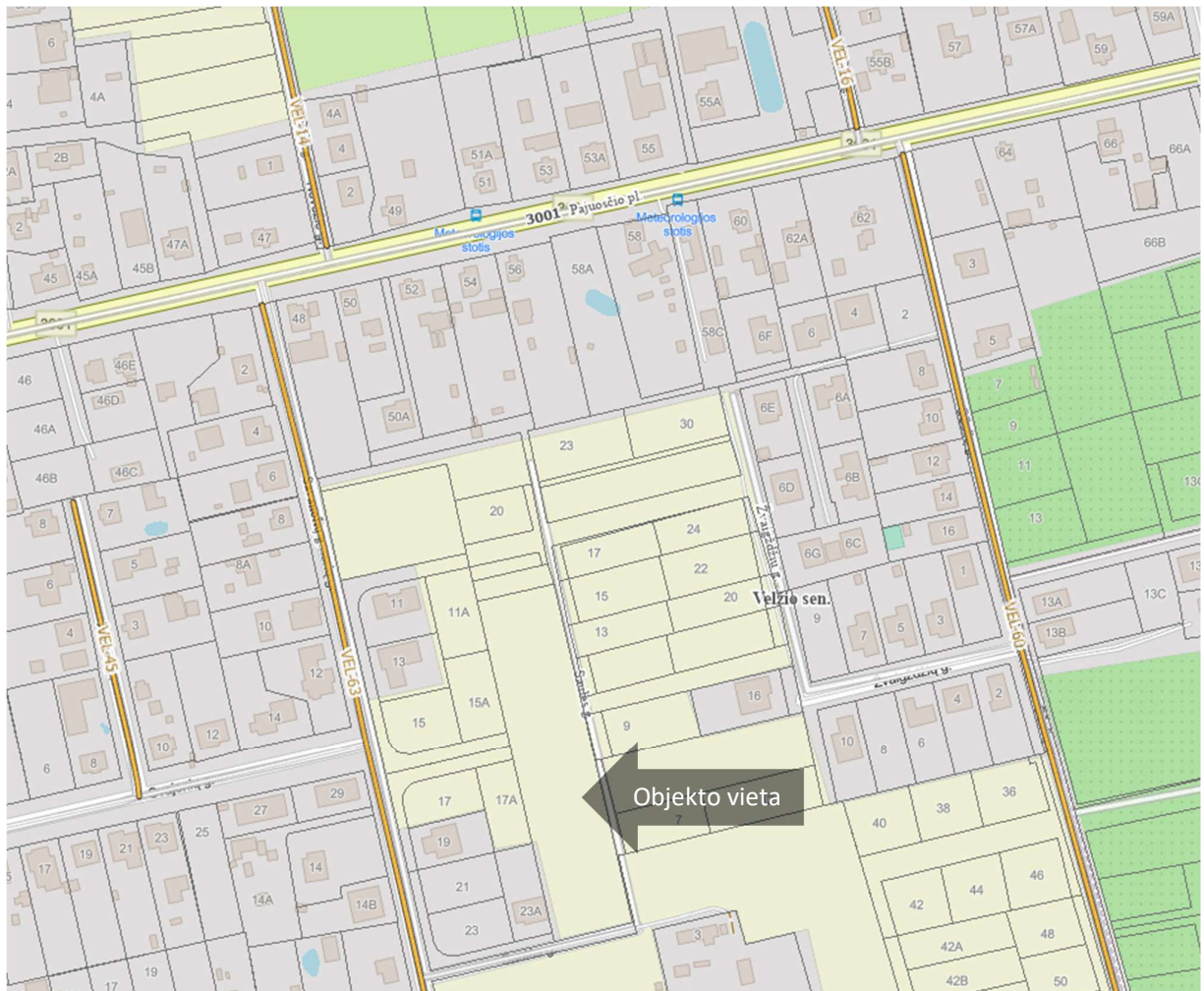
Melioruotoje žemėje urbanizuotose ir (ar) urbanizuojamose teritorijose – išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius), o atsižvelgiant į žemės sklype įrengtus inžinerinius įrenginius ir suderinus su savivaldybės administracija, – išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius) draudžiama: sodinti medžius ir (ar) krūmus; statyti statinius, įrengti įrenginius; įrengti nepratekamus dirbtinius vandens telkinius. Melioruotoje žemėje, Statybos įstatyme ar žemės ūkio ministro nustatyta tvarka negavus savivaldybės administracijos pritarimo projektui ar numatomai veiklai, draudžiama: vykdyti kasybos, statybos ir (ar) požeminius darbus didesniame kaip 0,7 metro gylyje; įrengti nepratekamus dirbtinius vandens telkinius; įveisti mišką, sodinti medžius ir (ar) krūmus.



3 pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono teritorijų planavimo žemėlapiu, melioracijos duomenys



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



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

PROJEKTO SPRENDINIAI

Kitos paskirties žemės sklypas padalijamas į devynis atskirus žemės sklypus. Sklypai formuojami atsižvelgiant į Panevėžio priemiestinių gyvenamųjų teritorijų intensyvios plėtros specialiajame plane numatytas ir detaliesiems planais ar žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektais pradėtas formuoti gatves. Žemės sklypams proj.Nr. 139-1, proj.Nr. 139-2, proj.Nr. 139-3, proj.Nr. 139-4, proj.Nr. 139-5, proj.Nr. 139-6, proj.Nr. 139-7 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis keičiama į kitos paskirties žemę, naudojimo būdas keičiamas į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijas. Žemės sklypui proj.Nr. 139-8 pagrindinė žemės naudojimo paskirtis keičiama į kitos paskirties žemę, naudojimo būdas keičiamas į susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Žemės sklype proj.Nr. 139-9 numatoma laikinai vykdyti žemės ūkio veiklą, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas nekeičiami. Šį sklypą planuojama sujungti su gretimu žemės sklypu kad.Nr.6613/0003:0725.

Įvažiavimai į suprojektuotus žemės sklypus numatomi iš Saulės gatvės ir iš naujai formuojamo žemės sklypo proj.Nr. 139-8.

Pastaba: rengiant statinių techninius projektus įvažos vieta gali būti keičiama ar įvažiavimai sprendžiami per gretimuose sklypuose suformuotus inžinerinius koridorius.

Suformuoti žemės sklypai:

Žemės sklypas proj. Nr. 139-1

Sklypo plotas- 975m²

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:

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 975m²

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 975m²

Žemės sklypas proj. Nr. 139-2

Sklypo plotas- 900m²

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:

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 900m²

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 900m²

Žemės sklypas proj. Nr. 139-3

Sklypo plotas- 900m²

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:

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 900m²

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 900m²

Žemės sklypas proj. Nr. 139-4

Sklypo plotas- 920m²

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:

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 920m²

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 920m²

Žemės sklypas proj. Nr. 139-5

Sklypo plotas- 920m²

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:

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 920m²

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 920m²

Žemės sklypas proj. Nr. 139-6

Sklypo plotas- 900m²

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:

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 900m²

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 900m²

Žemės sklypas proj. Nr. 139-7

Sklypo plotas- 900m²

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:

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 900m²

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 900m²

Žemės sklypas proj. Nr. 139-8

Sklypo plotas- 1295m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 56m²

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

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 1295m²

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 1295m²

Siūloni nustatyti servitutai:

215-Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas- 1295m²

222-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas- 1295m²

Viešpataujantys servitutai numatomi žemės sklypams proj.Nr. 139-1, proj.Nr. 139-2, proj.Nr. 139-3, proj.Nr. 139-4, proj.Nr. 139-5, proj.Nr. 139-6, proj.Nr. 139-7, proj.Nr.139-9 ir inžinerinius tinklus eksploatuojančioms organizacijoms

Žemės sklypas proj. Nr. 139-9

Sklypo plotas- 157m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - žemės ūkio paskirties žemė

Naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 157m²

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 157m²

152-Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas- 157m²

Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, apribojimai nurodyti specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme.

Informacija apie parengtą projektą ir galimybes su juo susipažinti skelbiama ŽPDRIS interneto svetainėje (www.zpdris.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