

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## ĮVADAS

Pertvarkomas žemės sklypas: Panevėžio m. Aukštaičių g. 1 kad.Nr.2701/0023:0278

Projekto tikslai: pertvarkyti žemės sklypą, padalijant į du žemės sklypus

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-195740

Dokumentai, kuriais vadovaujantis rengiamas projektas:

- Panevėžio miesto bendrasis planas (korektūra), patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016m. lapkričio 24d. sprendimu Nr.1-408 (reg.Nr.T00079711);

- Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2023m. gegužės 25d. sprendimu Nr.1-161 (reg.Nr.T00089337);

- Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano dalies „Gamtinis karkasas ir želdynų bei rekreacijos teritorijų plėtra“ koregavimas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2023m. gegužės 28d. sprendimu Nr.1-140 (reg.Nr.T00090325);

- Panevėžio miesto teritorijų planavimo dokumentų parengimas. II etapas. Panevėžio miesto teritorijų prie biudžetinių įstaigų žemės sklypų planų, prilyginamų detaliesiems planams, parengimas. Žemės sklypo (Aukštaičių g. 1, Panevėžys) planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui (Teritorija Nr. 12), patvirtintas 2013m. spalio 18 d. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr.1-907;

- Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2015m. lapkričio 26d. sprendimu Nr. 1-329 (reg.Nr. Nr.T00077526);

- Panevėžio miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2015m. birželio 25d. sprendimu Nr.1-134 „Dėl Panevėžio miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo patvirtinimo“;

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025m. gruodžio 3d. Nr.ADP-517 įsakymas dėl žemės sklypo (Aukštaičių g. 1, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų Teritorijų planavimo ir architektūros skyriui ir žemėtvarkos poskyriui;

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus, žemėtvarkos poskyrio 2025m. gruodžio d. 3 Nr.ŽPRR-46 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2025m. gruodžio 3d. Nr.195740/12-03 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

-Telia Lietuva. Resursų 2 komandos 2025m. gruodžio 4d. Nr.251204 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- UAB „Aukštaitijos vandenys“ 2025m. gruodžio 4d. Nr.1.6-ŽP-R303 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Panevėžio energija“ 2025m. gruodžio 4d. Nr.S25-010-1142 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

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

- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-199;

- Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika, patvirtinta LR aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247;

- 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 mieste, Aukštaičių gatvėje Nr.1. Sklypo kadastrinis Nr.2701/0023:0278, unikalus Nr. 4400-3583-8552, sklypo plotas 22169m<sup>2</sup>. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai (2014-12-22). Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas- visuomeninės paskirties teritorijos. Žemės sklype registruoti statiniai: mokykla (unik.Nr. 2796-7000-5014, žym. plane 1C4b), kiemo aikštelė (unik.Nr. 2796-7000-5025, žym. plane k (asfaltas- b1; lietas betonas- b2; betono plytelės- b3; žvyro danga-b4)), stadionas (unik.Nr. 4400-5270-2762, žym. plane h1).

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

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 776m<sup>2</sup>;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 1300m<sup>2</sup>;

148-Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), plotas- 2096m<sup>2</sup>;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 4014m<sup>2</sup>.

2026m. sausio 13d. duomenimis sklype registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas - 185m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr.100026525;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 76m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr.100144576;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 271m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr.100165131;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 5m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr.100162712;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 227m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr.100169613;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 231m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr.100164772;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 2m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr.100375120;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 198m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr.100148541;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 198m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr.100148510;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 284m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr.100170796;

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 222m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr.100171870;

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 30m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr.100370012;

148-Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvilyktasis skirsnis), plotas- 239m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr. 100640154;

148-Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvilyktasis skirsnis), plotas- 1015m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr. 100639689;

148-Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvilyktasis skirsnis), plotas- 3585m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr. 100391694;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 100m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr.100886671;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 59m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr.100844940;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 174m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr.100869413;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 876m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr.100865978;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 196m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr.100861712;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 3m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr.100853880.

Žemės sklypas nepatenka į saugomas, kultūros paveldo teritorijas. Sklype registruotų servitutų nėra.

Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-5	2701/0023:0146 2701-0023-0146 Ramygalos g. 43	Kitos paskirties žemė, komercinės paskirties objektų teritorijos	Valstybinė	Kadastriniai matavimai
5-7	2701/0023:0298 4400-5513-7564 Ramygalos g. 37	Kitos paskirties žemė, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos	Valstybinė	Kadastriniai matavimai
7-10	2701/0023:0267 4400-2020-3814 Žemaitės g. 21A	Kitos paskirties žemė, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	Valstybinė	Kadastriniai matavimai
10-11	Valstybinė žemė, Žemaitės gatvė (registruotas inžinerinis kelio statinys unik.Nr. 4400-5485-6750)			
11-14	2701/0023:0189 2701-0023-0189 Žemaitės g. 21	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
14-15	2701/0023:0214 2701-0023-0214 Algirdo g. 12	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
15-18	2701/0023:0172 2701-0023-0172 Algirdo g. 14	Kitos paskirties žemė, komercinės paskirties objektų teritorijos	Valstybinė	Kadastriniai matavimai

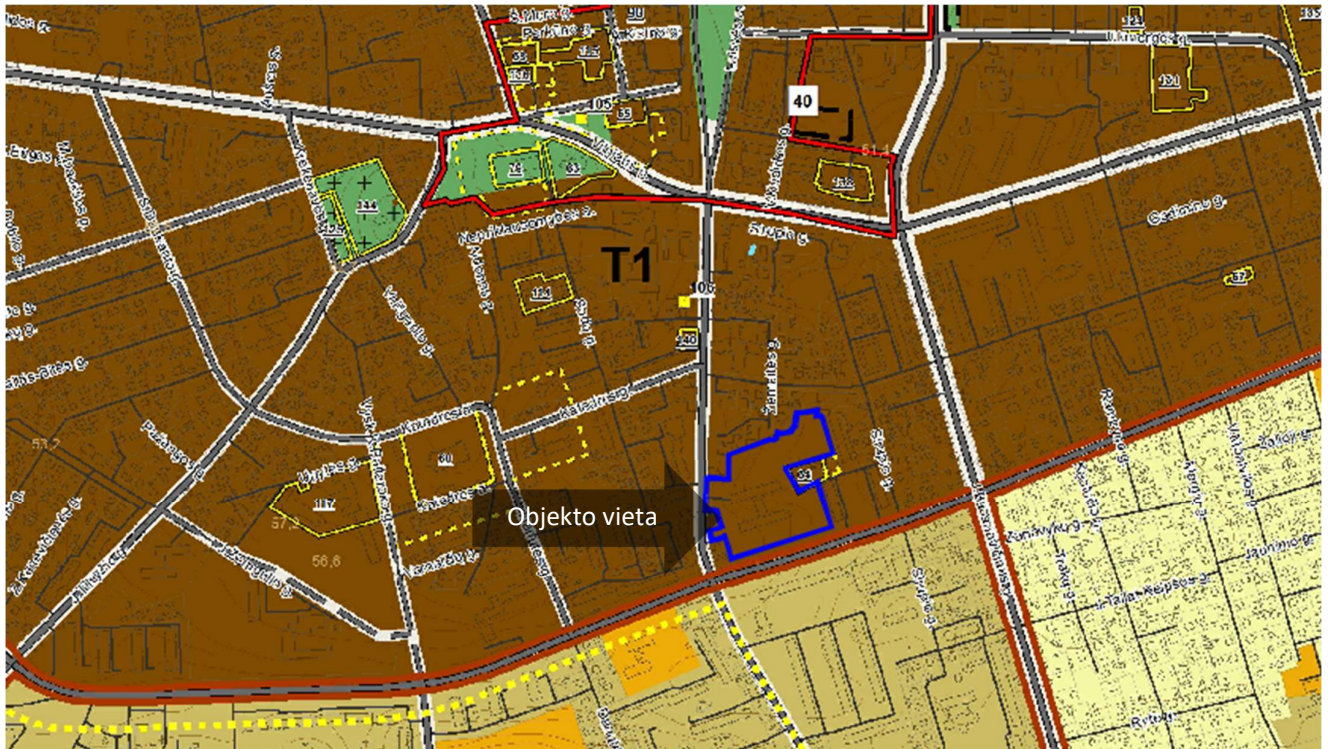
18-19	Valstybinė žemė, Sirupio g. 22			
19-20	Valstybinė žemė, Proj.Nr. 1/911			
20-24	2701/0023:0099 2701-0023-0099 Ramygalos g. 41A	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
24-25	Valstybinė žemė, Panevėžys, Aukštaičių g. 3			
25-26	Valstybinė žemė, Aukštaičių gatvė (registruotas inžinerinis kelio statinys unik.Nr. 4400-5144-9715)			
26-31	2701/0023:0305 4400-6294-5190 Ramygalos g. 53B	Kitos paskirties žemė, visuomeninės paskirties teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
31-32	2701/0023:0306 4400-6586-5249	Kitos paskirties žemė, visuomeninės paskirties teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
32-35	2701/0023:0078 2701-0023-0078 Ramygalos g. 49	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
35-1	2701/7001:0141 4400-5890-7894	Kitos paskirties žemė, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (registruotas inžinerinis kelio statinys 4400-5167-2147)	Valstybinė	Kadastriniai matavimai

#### REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

Statybos techniniame reglamente STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ nustatomi mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos: visuomeninės paskirties statinių iki 8,5m. aukščio – ne mažesnis kaip 3,0m. atstumas. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5m. kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Ne visuomeninės paskirties inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus – ne mažesnis kaip 1,0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu. Statant naujus visuomeninės paskirties statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai.

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 nekilnojamųjų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.

Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą žemės sklypas patenka į centro zoną, mišrią centro teritoriją T1. Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI 1,2 aukštų skaičius 5. Zona su visuomeninės viešosios, komercinės, gyvenamosios paskirties pastatų ir teritorijų projektavimui keliamais specialiaisiais reikalavimais architektūrai Galimi žemės naudojimo būdai: G1/G2/K/V/R/I1/I2/B/E (V - visuomeninės paskirties teritorijos).

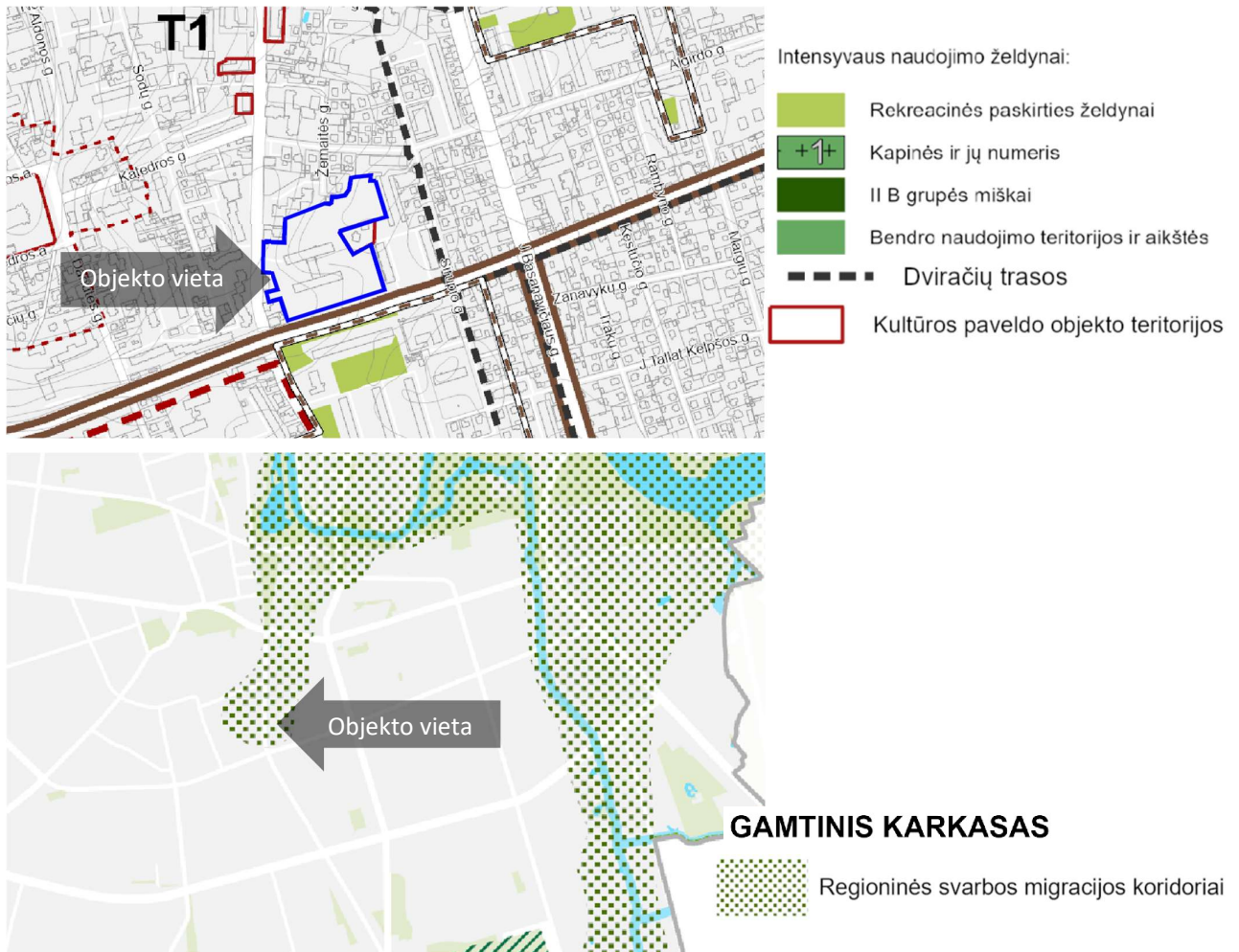


	Esama Panevėžio miesto administracinė riba	<b>Funkcinės zonos:</b>	
	Nagrinėjama teritorija ir jos numeris	<b>Miškių ir miškingų teritorijų zona</b>	
	Miesto identitetą atspindinčios teritorijos riba		Rekreacinių miškų zona
	Padidinto aukštingumo statybos vietos riba	<b>Vandens zona</b>	
<b>Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai ir teritorijos</b>			Vandens zona
	Kultūros paveldo teritorija - Istorinis miesto centras (įregistruota 2008-05-23)	<b>Urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos zonos</b>	
	Kultūros paveldo teritorija - Siaurojo geležinkelio kompleksas	<b>Užstatomos</b>	
	Kultūros paveldo objektas		Mažo užstatymo intensyvumo zona
	Kultūros paveldo objektų teritorija		Vidutinio užstatymo intensyvumo zona
	Kultūros paveldo vertybių apsaugos pozonis		Intensyvaus užstatymo zona
<b>Saugomos teritorijos</b>			Centro zona
	Saugomos teritorijos		Specializuotų kompleksų zona
	Teritorijos galimai žemės būdo konversijai		Pramonės ir sandėliavimo zona
	Teritorijos numeris		Inžinerinės infrastruktūros zona
	Natūraliais struktūriniais ryšiais su miestu susijusios periferinės zonos	<b>Neurbanizuojamos</b>	
	Kapinės		Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona
			Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona

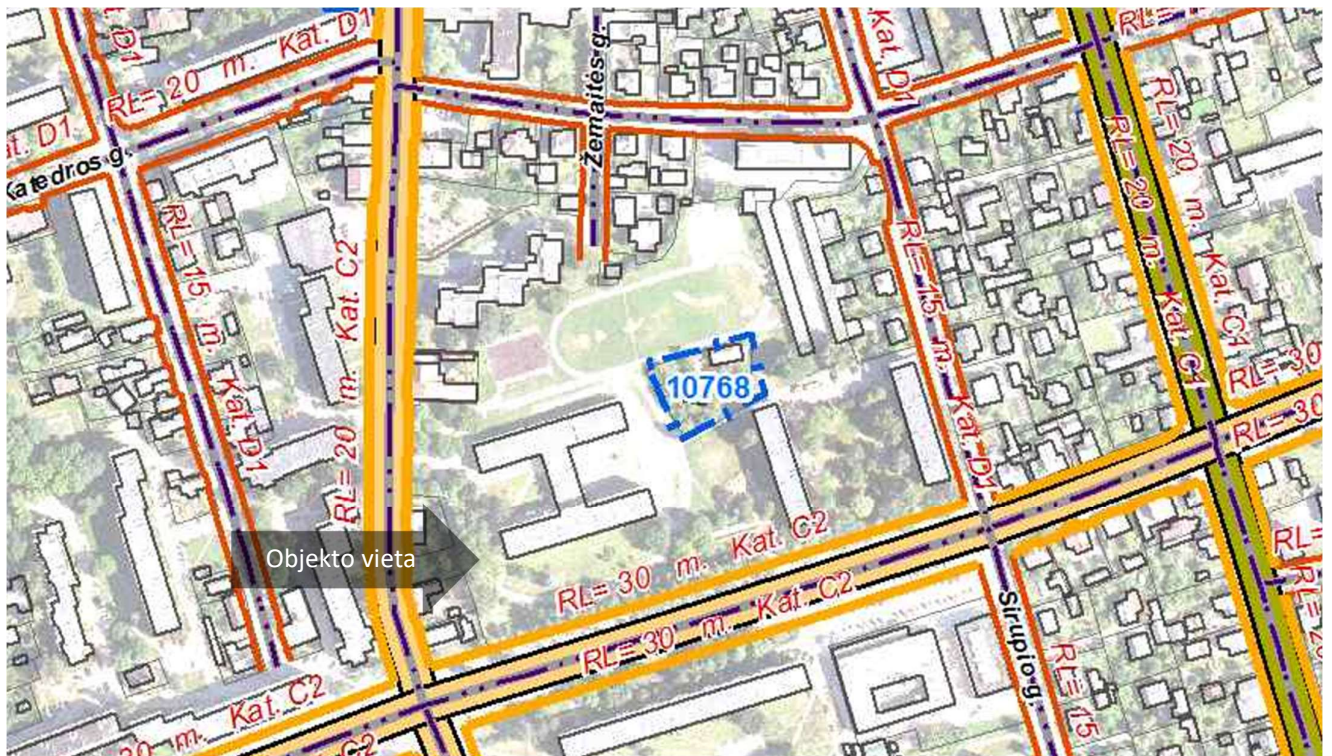
1 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių, pagrindinio žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio



2 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimo, pagrindinio žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio



3 pav. Ištraukos iš Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano dalies „Gamtinis karkasas ir želdynų bei rekreacijos teritorijų plėtra“ koregavimo, atskirųjų želdynų bei rekreacinės teritorijos brėžinio

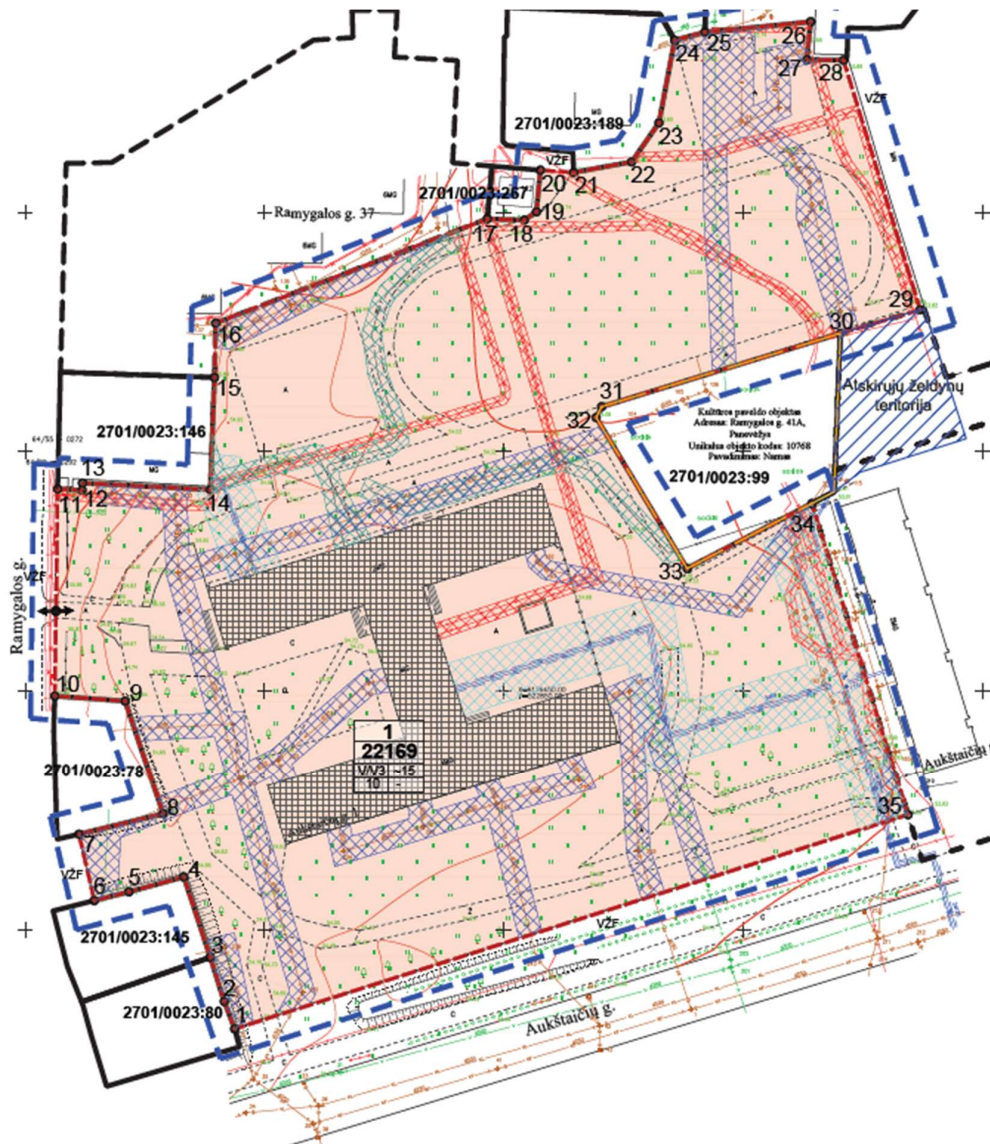


4 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto (pietinės dalies) susiekimo komunikacijų specialiojo plano pagrindinio brėžinio

Žemės sklypui parengtas Žemės sklypo (Aukštaičiu a. 1, Panevėžys) planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui. Sklypui nustatyti privalomieji reikalavimai:

### DETALIOJO PLANO TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIAI SPRENDINIAI

Planuojamas sklypas (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) kampų pažymėjimas plane	Sklypo (jo dalies) kampų koordinatės		Sklypo (jo dalies) plotas, m <sup>2</sup>	Privalomieji reikalavimai				Kiti		
		X	Y		Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemės sklypo naudojimo būdai (pobūdis)	Statymo aukštis	Užstatymo tankumas, %	Servituto Nr.	Statinių paskirtis	Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų (LRV 1992 05 12 nutarimas Nr. 343 ir 1995 12 29 nutarimo Nr. 1640 redakcija) reikalavimai (punkto Nr. - plotas, m <sup>2</sup> )
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
<b>1</b>	1	6176397.35	522793.75	<b>22169</b>	<b>tp7</b>	<b>V/V3</b>	<i>Esamas (~15)</i>	<b>10</b>	<b>-</b>	Esami arba numatomi statyti valstybės ir savivaldybės institucijų bei įstaigų pastatai	I - 776 VI - 1300 XLVIII - 2096 XLIX - 4014 XXVII
	2	6176385.08	522791.58								
	3	6176394.26	522788.66								
	4	6176411.04	522783.13								
	5	6176407.91	522771.67								
	6	6176406.09	522764.42								
	7	6176419.93	522761.24								
	8	6176424.24	522778.83								
	9	6176447.92	522770.88								



5 pav. Ištrauka iš Žemės sklypo (Aukštaičiu a. 1, Panevėžys) plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui

Pagal teritorijų planavimo normų 3 lentelę, rekomenduojamos didžiausios leistinos žemės sklypų UI ir UT rodiklių reikšmės priklausomai nuo teritorijos naudojimo tipo, užstatymo aukštų skaičiaus ir vyraujančio užstatymo tipo:

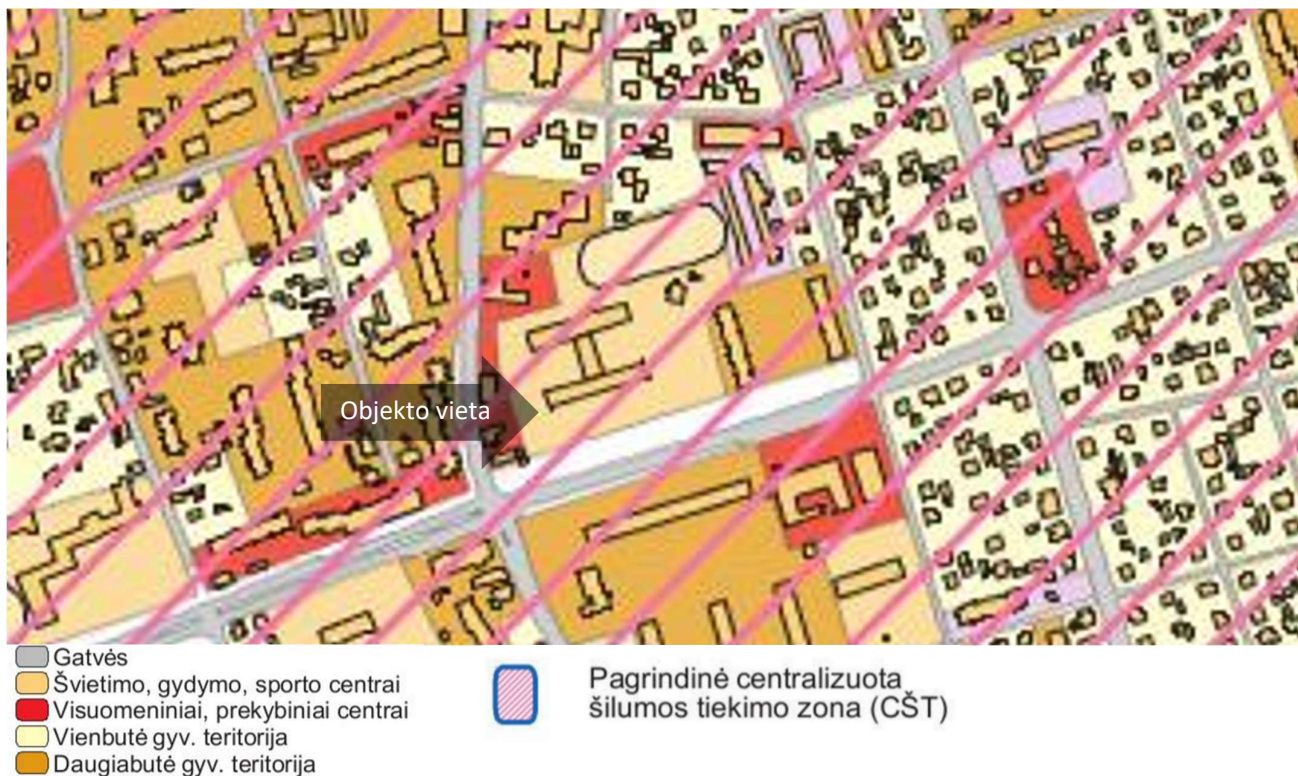
Teritorijos naudojimo tipas	Pastatų aukštų skaičius (vnt.)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UT (%)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UI pagal užstatymo tipus	
			Perimetris ar laisvo planavimo užstatymas	atskirai stovintys pastatai
Mišri centro teritorija	1–3	<b>80</b>	2,0	2.5
	4	<b>80</b>	2,5	3
	≥5	<b>80</b>	3,0	3*

Pastabos: \* – ypatingos urbanistinės situacijos atveju, jeigu nepavyksta pasiekti aplinkiniam užstatymui būdingų parametru, reikalingų užbaigti urbanistinę struktūrą, UI galima didinti iki 5;

– formuojant aukštybinį užstatymą bendruosiuose ar specialiuosiuose planuose nustatytoje teritorijoje UI gali būti didesnis nei nurodyta lentelėje.

Atsižvelgiant į gyvenamosios vietovės dydį (gyventojų skaičių) nurodyti UI ir UT rodikliai rekomenduojami mažinti, taikant pataisos koeficientą:

Gyvenamosios vietovės			Gyventojų skaičius	UI ir UT rodiklių pataisos koeficientai
Miesto gyvenamosios vietovės	Miestai	Didmiesčiai	daugiau kaip 100 tūkst.	1
		<b>Vidutiniai miestai</b>	<b>10–100 tūkst.</b>	<b>0,9</b>
		Maži miestai	3–10 tūkst.	0,7



6 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto šilumos ūkio specialiojo plano, miesto zonavimo schemos

## PROJEKTO SPRENDINIAI

Pagal žemės naudojimo būdų turinio aprašą, visuomeninės paskirties teritorijų būdo žemės sklypai, skirti visuomeninės paskirties grupės pastatams; valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams ir jų funkcijoms vykdyti; religinių bendruomenių ir bendrijų veiklai; sporto paskirties inžineriniams statiniams, specialiosios paskirties pastatams, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įvairių socialinių grupių paskirties pastatams (pusiaukelės namams, motinos ir vaiko namams, bendruomeniniams šeimos namams ir pan.).

Pagal STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ visuomeninių paskirčių grupės, mokslo paskirties pastatams priskiriami: mokslo įstaigos institutas, mokslinio tyrimo įstaiga, observatorija, meteorologijos stotis, laboratorija (išskyrus gamybinės laboratorijas), bendrojo lavinimo, neformaliojo ugdymo, profesinė ir aukštoji mokykla, vaikų darželis, lopšelis ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (pastatas skirtas švietimo ir mokslo, ugdymo reikmėms).

Žemės sklypas kad.Nr.2701/0023:0278 dalinamas į du žemės sklypus. Suformuojami žemės sklypai proj.Nr.278-1 ir proj.Nr.278-2, kurių pagrindinė žemės naudojimo paskirtis lieka kitos paskirties žemė, naudojimo būdas lieka visuomeninės paskirties teritorijos.

Pagal kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodiką skaičiuojamas mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas statinį apibrėžia kaip nekilnojamąjį daiktą (pastatą arba inžinerinį statinį), turintį laikančiąsias konstrukcijas, kurios visos (ar jų dalis) sumontuotos statybos vietoje atliekant statybos darbus. Įrenginiai – mašinos, prietaisai, įtaisai energijai, medžiagoms gaminti ir informacijai priimti, perduoti ar keisti. Mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas pastatui eksploatuoti, apskaičiuojamas pagal formulę  $S_{\min} = A_{\text{stat}} + S_{\text{priež}}$ . Mokyklos užstatytas plotas  $A_{\text{stat}} = 2352\text{m}^2$ . Statiniui prižiūrėti reikalingas plotas  $S_{\text{priež}} = 6 \sqrt{A_{\text{stat}}} \cdot 10,00 = 2909,85 \approx 2910\text{m}^2$ . Mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas mokyklos pastatui eksploatuoti  $S_{\min} = 2352 + 2910 = 5262\text{m}^2$ .

Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše mažiausias želdynų įrengimui sklype numatytas dydis - 50% nuo sklypo ploto. Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis  $\frac{1}{2}$  (aprašė numatytos želdynų kompensavimo sąlygos). Suformuoto sklypo proj.Nr.278-1 želdynams reikalingas plotas **10953m<sup>2</sup>**. Įvertinus mokyklos pastato užstatytą plotą (3252m<sup>2</sup>) ir kiemo aikštelių užstatytą plotą (≈6295m<sup>2</sup>) (stadiono danga – veja), likęs sklypo proj.Nr.278-1 plotas atitinka priklausomųjų želdynų dydį (21905m<sup>2</sup>-3252m<sup>2</sup>-6295m<sup>2</sup>=12358m<sup>2</sup>).

Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelę, prie bendrojo lavinimo mokyklos pastato numatytas automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius - **1 vieta 30 mokinių + 1 vieta 3 darbuotojams**. Konkretus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vieta nustatoma statinio techninio projekto metu.

Statinio eksploatavimo poreikiams, automobilių stovėjimo vietoms bus naudojamas ir kiemo aikštelių plotas. Atidalijama sklypo dalis yra nedidelė, sudaro 1,19% buvusios sklypo teritorijos. Pagal teritorijų planavimo normas ir priklausomųjų želdynų plotų normas užstatymo intensyvumas UT gali būti 50% (kompensavus želdynus gali būti didinamas). Sklypas proj.Nr.278-2 formuojamas pagal iniciatoriaus prašymą atskirti įsiterpusį plotą, esantį tarp

sklypų Ramygalos g. 53B ir Ramygalos g. 49. Suformuoto sklypo proj.Nr.278-1 plotas sumažėja nežymiai, sklypo ir statinio eksploataavimo poreikiai yra tenkinami.

Įvažiavimas į žemės sklypą proj.Nr. 278-1 numatomas iš Ramygalos gatvės. Įvažiavimas į žemės sklypą proj.Nr.278-2 numatomas iš Ramygalos gatvės per žemės sklype proj.Nr.278-1 projektuojamą kelio servitutą S1.

Pastaba: rengiant statinių techninius projektus, nepabloginant sąlygų gretimų žemės sklypų naudotojams ir nepažeidžiant teisės aktų reikalavimų, įvažos vieta gali būti keičiama ar įrengiama nauja įvažė.

Suformuoti žemės sklypai:

#### **Žemės sklypas proj. Nr. 278-1**

Sklypo plotas- 21905m<sup>2</sup>

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas - visuomeninės paskirties teritorijos

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotai- 185 m<sup>2</sup>, 36m<sup>2</sup>

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 336m<sup>2</sup>

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotai- 76m<sup>2</sup>, 271m<sup>2</sup>, 5m<sup>2</sup>, 227m<sup>2</sup>, 231m<sup>2</sup>, 2m<sup>2</sup>, 198m<sup>2</sup>, 198m<sup>2</sup>, 284m<sup>2</sup>, 31m<sup>2</sup>

109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas- 222m<sup>2</sup>, 30m<sup>2</sup>

148-Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), plotas- 239m<sup>2</sup>, 1015m<sup>2</sup>, 3585m<sup>2</sup>

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotai- 100m<sup>2</sup>, 174m<sup>2</sup>, 864m<sup>2</sup>, 196m<sup>2</sup>, 3m<sup>2</sup>, 65m<sup>2</sup>, 111m<sup>2</sup>, 282m<sup>2</sup>, 12m<sup>2</sup>, 17m<sup>2</sup>, 79m<sup>2</sup>, 24m<sup>2</sup>, 79m<sup>2</sup>, 22m<sup>2</sup>, 214m<sup>2</sup>, 27m<sup>2</sup>, 107m<sup>2</sup>, 132m<sup>2</sup>, 373m<sup>2</sup>, 48m<sup>2</sup>, 267m<sup>2</sup>, 27m<sup>2</sup>

Siūlomi nustatyti servitutai:

S1 215-Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas- 292m<sup>2</sup>.

Viešpataujantis servitutas numatomas žemės sklypui proj.Nr.278-2

#### **Žemės sklypas proj. Nr. 278-2**

Sklypo plotas- 264m<sup>2</sup>

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas - visuomeninės paskirties teritorijos

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 18m<sup>2</sup>

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotai- 59m<sup>2</sup>, 11m<sup>2</sup>, 69m<sup>2</sup>

Pagal Lietuvos Respublikos kelių įstatymo 3 str. 3 dalį vietinės reikšmės keliai skirstomi į viešuosius kelius ir vidaus kelius. Viešieji keliai - tai keliai, jungiantys rajoninius kelius, gyvenamąsias vietas, sąvartynus, rekreacijos objektus, lankomus gamtos, kultūros paminklus, taip pat gatvės gyvenamosiose vietovėse, jungiamieji ir kiti keliai, nepriskirti valstybinės reikšmės keliams. Pagal įstatymo 11str. 2 dalį vietinės reikšmės kelių juostos minimalus plotis II kategorijos keliams yra 12 metrų. Pagal įstatymo 2 str. 8 dalį kelio juosta – žemės juosta, kurioje nutiestas arba

tiesiamas kelias. Ramygalos gatvės ir Aukštaičių gatvės nutiestos asfalto dangos plotis ties pertvarkomu sklypu yra apie 12 metrų. Pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 18str. 5 dalį nustatoma kelio apsaugos zona po 10 metrų į abi puses nuo asfalto dangos.

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

Informacija apie parengtą projektą ir galimybes su juo susipažinti skelbiama ŽPDRIS interneto svetainėje ([www.zpdris.lt](http://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