

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## I V A D A S

Nagrinėjamas žemės sklypas: Panevėžio m. Tinklų g. 57 kad.Nr.2701/0014:0072;

Projekto tikslai: pakeisti žemės sklypo žemės naudojimo būdą iš pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos į pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos ir susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; nustatyti ar panaikinti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-204737;

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 (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2015m. lapkričio 26d. sprendimu Nr. 1-330 (reg.Nr. Nr.T00077538);

- 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“;

- Žemės sklypo (kadastro Nr. 2701/0014:0072, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projektas, patvirtintas 2020m. gegužės 27d. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. ADP-204, per ŽPDRIS, paslaugoje ZSFP-67010;

- Žemės sklypo (kadastrinis Nr.2701/0014:11, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projektas Nr.F025, patvirtintas 2015m. kovo 26d. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A-267;

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2026m. kovo 9d. Nr.ADP-87 įsakymas dėl žemės sklypo (Tinklų g. 57, 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 2026m. kovo 12d. Nr.ŽPRR-6 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2026m. kovo 12d. Nr.204737/03-12 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Panevėžio energija“ 2026m. kovo 13d. Nr.S26-010-0631 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

Žemės sklypas yra Panevėžio miesto rytinėje dalyje. Sklypo, esančio adresu Tinklų g. 57, kadastrinis Nr.2701/0014:0072, unikalus Nr.4400-3952-1026. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai. Sklypo plotas 16012m<sup>2</sup>. Sklypas suformuotas parengus žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą Nr.F025, kurio tikslas - žemės sklypo Panevėžio m. kad.Nr.2701/0014:11 (unik.Nr.2701-0014-0011) padalijimas į keturis žemės sklypus. 2020m. žemės sklypui parengtas formavimo ir pertvarkymo projektas ZSFP-67010, kurio tikslas - pakeisti žemės sklypo pagrindinę paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemė, naudojimo būdą iš kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai į pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

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

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 271m<sup>2</sup>;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 558m<sup>2</sup>;

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 16012m<sup>2</sup>;

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 16012m<sup>2</sup>;

148- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), plotas- 598m<sup>2</sup>;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 107m<sup>2</sup>.

Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 190m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr. 100405438;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 141m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr. 100167006;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 143m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr. 100160303;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 157m<sup>2</sup>, teritorijos unik.Nr. 100160741.

Pertvarkomoje teritorijoje nutiesti aukštos ir žemos įtampos požeminiai elektros kabeliai. Teritorija melioruota. Sklype įrengtas melioracijos griovys.

Gretimi žemės sklypai:

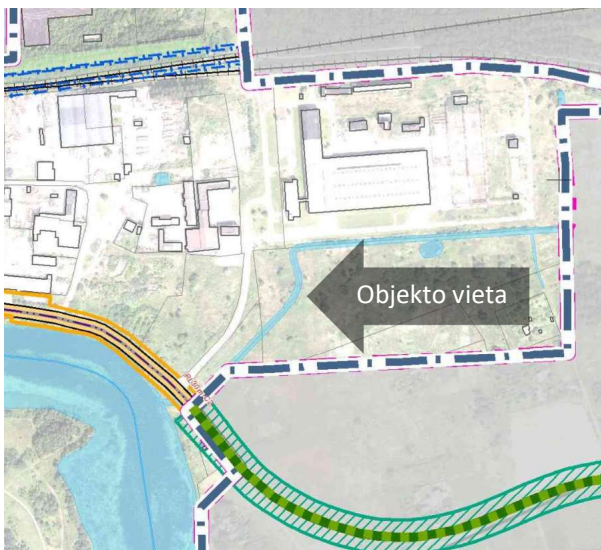
Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas	Matavimo tipas	Pastabos
1-2	2701/0014:0073 4400-3950-1138	Žemės ūkio paskirties žemė Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Kadastriniai matavimai	Žemės sklypai suformuoti padalijus sklypą unik.Nr.2701-0014-0011
2-3	2701/0014:0074 4400-4028-0492	Žemės ūkio paskirties žemė Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Kadastriniai matavimai	

3-4	2701/0014:0008 2701-0014-0008	Žemės ūkio paskirties žemė	Kadastriniai matavimai	
4-7	Valstybinė žemė, įvažiavimas			
7-11	2701/0014:0049 4400-1045-2472	Žemės ūkio paskirties žemė Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Kadastriniai matavimai	
11-14	2701/0014:137 4400-5061-9511 Tinklų g. 59	Kitos paskirties žemė Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos	Kadastriniai matavimai	
14-1	Valstybinė žemė (Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiuoju planu suformuotas įvažiavimas			

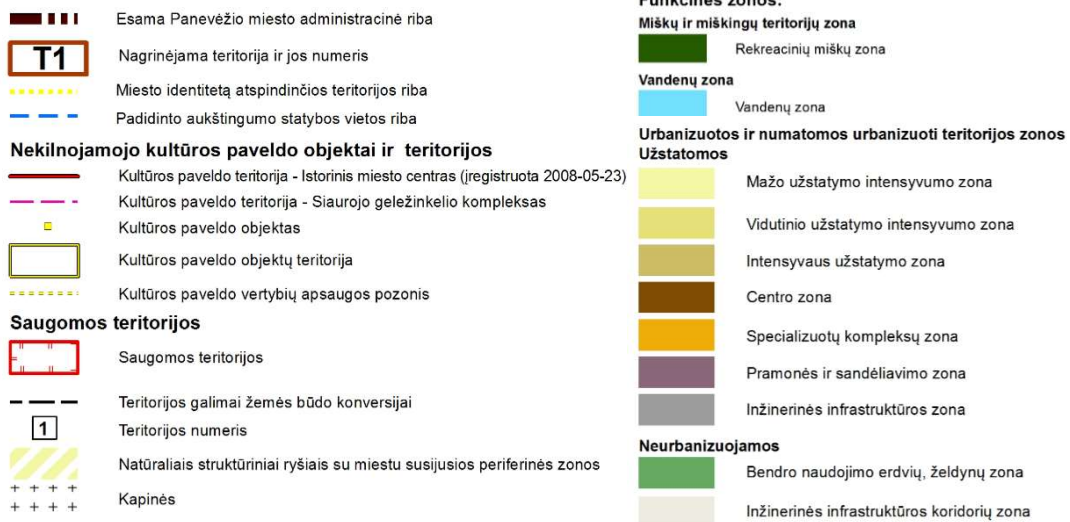
### REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

Statybos techniniame reglamente STR 2.02.07:2004 „Sandėliavimo, gamybos ir pramonės statiniai. Pagrindiniai reikalavimai“, STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ nurodoma, kad atstumas nuo gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių iki sklypo ribos turi būti nustatomas pagal STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedo reikalavimus. Aukštesniems kaip 8,5 m. statiniams, statomiems 3 m. ir didesniu atstumu nuo sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m. kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo (kai besiribojančio žemės sklypo naudojimo būdas yra pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija) savininko ar valstybinės žemės valdytojo rašytinį sutikimą.

Konkreči statybos vieta naujiems pastatams nenustatoma. Parenkant vietas pastatams ir inžinerinėms komunikacijoms nepažeisti valstybei priklausančių ar bendrojo naudojimo melioracijos statinių apsaugos zonų, o nesant galimybės ruošti melioracijos statinių pertvarkymo projektą. Atsižvelgti į teritorijoje nutiestas inžinerines komunikacijas ir taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, o nesant galimybės numatyti inžinerinių tinklų iškėlimo darbus.



1 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiojo plano pagrindinio brėžinio

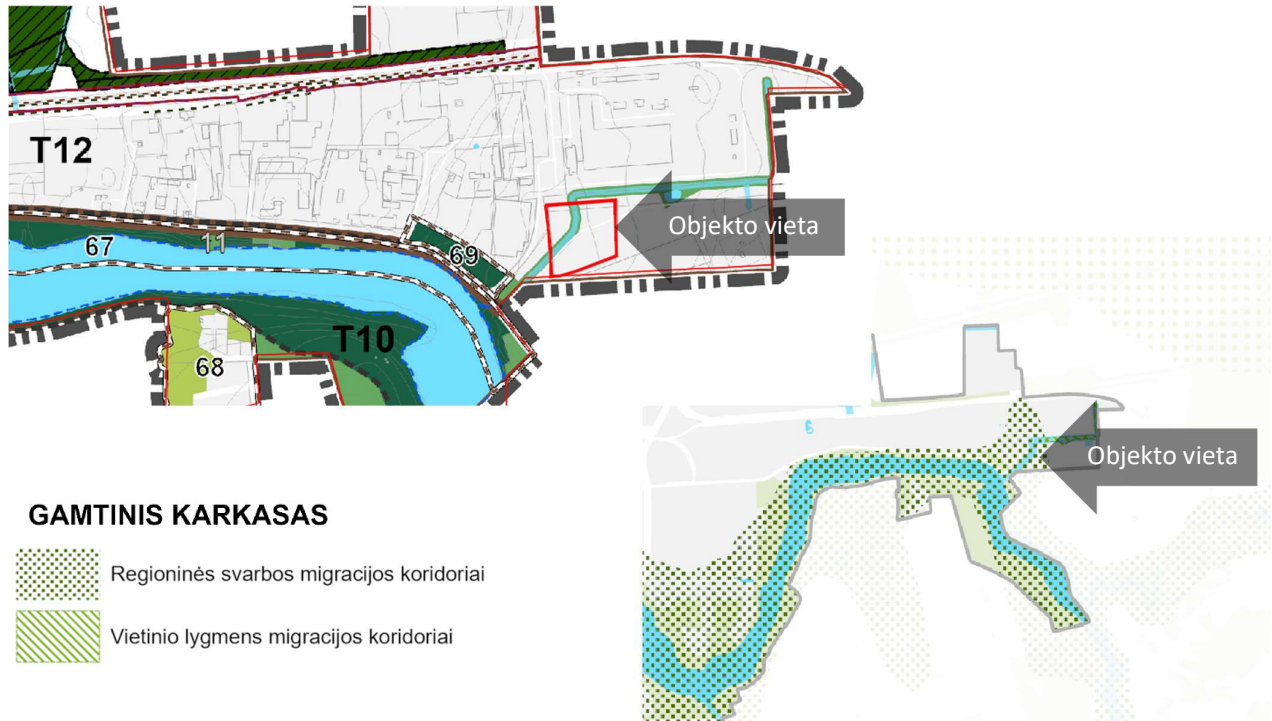


2 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto bendrojo plano (korektūros) keitimo sprendinių, pagrindinio žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio

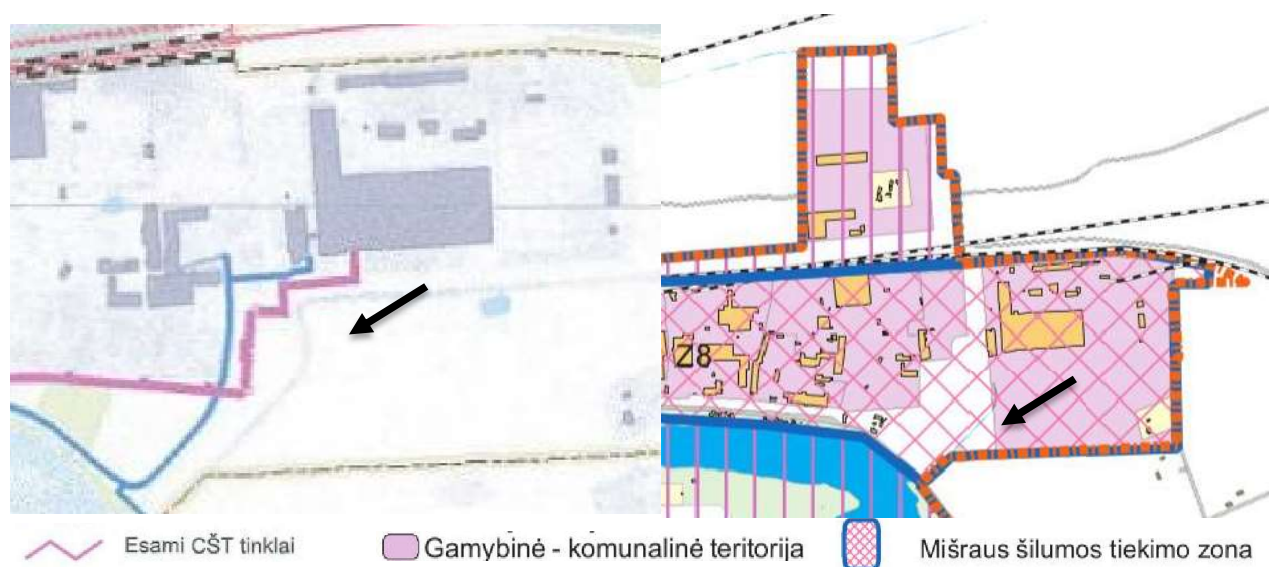


3 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimo, pagrindinio žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio

Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą žemės sklypas patenka į teritoriją Nr.T12. Pramonės ir sandėliavimo funkcinėje zonoje numatyti reglamentai: didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI 2, aukštų skaičius 5. Galimi žemės naudojimo būdai P/K/I1/I2/B/E (P- Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, I1-susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos). Bendrojo naudojimo erdvių, želdynų funkcinėje zonoje galimi žemės naudojimo būdai E/I1/I2 (E-Atskirųjų želdynų teritorijos).



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



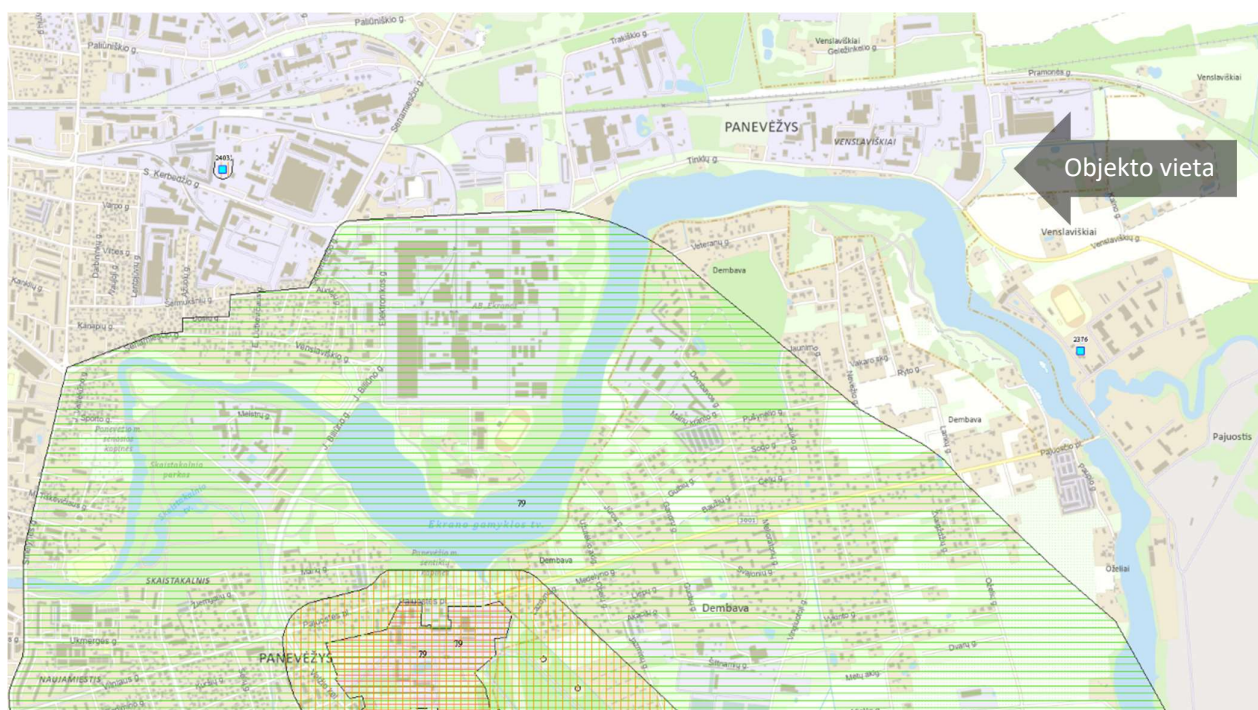
5 pav. Ištrauka iš Panevėžio miesto šilumos ūkio specialiojo plano

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.

Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše numatytas priklausomųjų želdynų plotų normos:

Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo <sup>1</sup> teritorijose (proc.)	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis pagal Aprašo 8.2 ir 8.3 papunkčius
Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	10	20	1
Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	25	1

1. Žr. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymą Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“



6 pav. Požeminio vandens vandenvietės su vandenviečių apsaugos zonų ribomis

Melioruotoje žemėje draudžiama:

1) važinėti per melioracijos griovius tam nepritaikytose vietose, tvenkti melioracijos griovių vagas, melioracijos grioviuose ir jų šlaituose ganyti gyvulius, sandėliuoti medieną ir kitas statybines medžiagas, pašarus, trąšas, pilti gruntą, atliekas, išleisti nuotekas į drenažo sistemas, arti žemę arčiau kaip 1 metras nuo griovio šlaito viršutinės briaunos (išskyrus atvejus, kai žemė ariama persėjant daugiametę žolę).

2) melioracijos griovio šlaite ir arčiau kaip 5 metrai iki melioracijos griovio šlaito viršutinės briaunos, išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos, o atsikarus bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo buvimą vietą ir parengus bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo inžinerinių tinklų planą – po 5 metrus į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos, 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):

- a) sodinti medžius ir (ar) krūmus;
- b) statyti statinius, įrengti įrenginius;
- c) įrengti nepratekamus dirbtinius vandens telkinius;

3) arčiau kaip 5 metrai iki melioracijos griovio šlaito viršutinės briaunos tvirti tvoras, kitais statiniais, įrenginiais ir (ar) įveisiamais želdiniais sudaryti kliuvinius prižiūrėti, remontuoti ir (ar) rekonstruoti melioracijos statinius, išskyrus Specialiųjų žemės naudojimo įstatymo 99 straipsnio 12 punkto c papunktyje nurodytas tvoras.

Melioruotoje žemėje, Statybos įstatyme ar žemės ūkio ministro nustatyta tvarka negavus savivaldybės administracijos pritarimo projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

- 1) vykdyti kasybos, statybos ir (ar) požeminius darbus didesniame kaip 0,7 metro gylyje;
- 2) įrengti nepratekamus dirbtinius vandens telkinius;
- 3) įveisti mišką, sodinti medžius ir (ar) krūmus.

Pagal žemės naudojimo būdų turinio aprašą, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų būdo žemės sklypai skirti gamybos, remonto ir pramonės įmonių ar dirbtuvių, sandėlių statiniams, automatizuotų sandėliavimo sistemų statiniams, energetikos objektams, įskaitant branduolinės energetikos objektus ir statinius (atominė elektrinė, branduolinis reaktorius, branduolinių medžiagų ir radioaktyviųjų atliekų saugykla, jų perdirbimo objektas, taip pat radioaktyviųjų atliekų tvarkymo įrenginys radioaktyviųjų atliekų kapinynas ir kita), atliekų naudojimo, atliekų paruošimo naudoti ar šalinti, atliekų surinkimo ir atliekų laikymo (naudoti skirtoms atliekoms laikyti ne ilgiau kaip 3 metus, šalinti skirtoms atliekoms laikyti ne ilgiau kaip 1 metus) statiniams ir (ar) įrenginiams.

Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų būdo žemės sklypai skirti transporto paskirties grupės pastatams, nuotekų valyklų statiniams, elektroninių ryšių infrastruktūros statiniams (perdavimo bokštams, radijo ryšio statiniams, ryšio retransliatoriams ir kitiems inžineriniams statiniams), inžinerinių tinklų maitinimo šaltinių statiniams (įvairių tipų elektrinėms, katilinėms, transformatorių pastotėms, skirstykloms, naftos perdirbimo ir kitiems pastatams, skirtiems energijos ar energijos išteklių gavybai, gamybai, perdirbimui, išskyrus atominę elektrinę ir branduolinį reaktorių) ir įrenginiams, vandenvietėms.

Atskirųjų želdynų teritorijų būdo žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės, memorialinės, apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti.

## PROJEKTO SPRENDINIAI

Atsižvelgiant į savininkų prašymą ir Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius, kitos paskirties žemės sklypo naudojimo būdai keičiami iš pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos į pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos bei susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos.

Sklype pastatų nėra. Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijose bei susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose galimų statyti statinių vieta numatoma statinių techninių projektų rengimo metu. Šiuo metu nėra galimybės įvertinti kurioje vietoje bus statomi atitinkamos paskirties statiniai, todėl

projekte nurodomos tik sklypo naudojimo dalys kiekvienam naudojimo būdai. Planuojama sklypą naudoti tokiomis dalimis: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos 1300m<sup>2</sup> (≈8,119%), atskirųjų želdynų teritorijos 2182m<sup>2</sup> (≈13,627%), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos 12530m<sup>2</sup> (≈78,254%). Sklypo išorinės ribos nekeičiamos.

Ivaziavimai į žemės sklypą paliekami tokie, kokie numatyti žemės sklypo (kadastrinis Nr.2701/0014:11, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekte Nr.F025: iš sklypo vakarinės dalies (Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiuoju planu suformuoto įvažiavimo) ir iš sklypo šiaurinės dalies (per sklypą kad.Nr.2701/0014:0073, kuriame viso sklypo plote registruotas servitutas 215- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)).

Pastaba: rengiant statinių techninius projektus, nepabloginant sąlygų gretimų žemės sklypų savininkams, įvažos vieta gali būti keičiama ar įrengiama nauja įvaža.

Sklype buvęs elektroninių ryšių kabelis yra neveikiantis, šiluminė trasa neveikianti, lietaus nuotekų tinklai išmontuoti. Panevėžio I vandenvietės ir minėtų objektų pagrindu nėra registruotų teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Nelikus objektų, kuriems taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, projektu nėra siūlomi nustatyti šių teritorijų veiklos apribojimai.

#### **Žemės sklypas kad.Nr. 2701/0014:0072**

Sklypo plotas- 16012m<sup>2</sup>

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdai:

- pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, plotas- 1300m<sup>2</sup>
- atskirųjų želdynų teritorijos, plotas- 2182m<sup>2</sup>
- susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, plotas- 12530m<sup>2</sup>

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotai- 190m<sup>2</sup>, 141m<sup>2</sup>, 143m<sup>2</sup>, 157m<sup>2</sup>, 7m<sup>2</sup>, 7m<sup>2</sup>, 319 m<sup>2</sup>

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 16012m<sup>2</sup>

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra

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 erdvinį duomenų suapvalinimo projekte suprojektuotų žemės sklypų linijų ilgiai, koordinatės gali nežymiai skirtis su parengtų kadastrinių matavimų plane nurodytais linijų ilgiais ir koordinatėmis.