

UAB E.matavimai

Į.k. 305201437 / Velžio kel.14, LT-36110 Panevėžys / dobrovoliskiene.loreta@gmail.com / tel. 8-682-17955

METAI: **2024** OBJEKTO NR.: **24/ZSFP/KF-21**

PASLAUGOS BYLOS NR.: **ZSFP- 140871**

**ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRO NR. 6644/0002:0087),
ESANČIO DVARO G. 22, MOLAINIŲ K., PANEVĖŽIO SEN.,
PANEVĖŽIO R. SAV. FORMAVIMO IR PERTVARKYMO
PROJEKTAS**

PROJEKTO INICIATORIUS – SKLYPO KADASTRO NR.
6644/0002:0087, SAVININKAI.

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	9

ĮVADAS

Planavimo objektas - žemės sklypas, esantis Dvaro g. 22, Molainių k., Panevėžio sen., Panevėžio rajonas.

Planavimo iniciatorius – Sklypo, kadastro Nr. 6644/0002:0087, savininkas.

Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-07-11 įsakymu Nr. A-295 „Dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo“;
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2024-02-22, Nr. TP.116-24-Ž;
- Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendroju planu, patvirtintu Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2008-07-03 sprendimu Nr. T-154 ;
- NŽT Panevėžio skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2024-07-19, Nr. SFP-3356-(15.6.34 E);
- AB „Skirstymo operatoriaus“ inžinerinių tinklų išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2024-07-16 Nr. 140871;
- AB „Telia“ Panevėžio regiono išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2024-07-15 Nr. Nr. 2-I-0468/24;
- Panevėžio rajono Molainių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektu, patvirtintu 1999 m. birželio 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(registro Nr.000662001623, 2011-02-23, patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu 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 ir įgyvendinimo taisyklėmis patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 (Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2019 m. gegužės 22 d. Nr. 3D-312/D1-309);
- Kitais teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais.

Projekto rengimo tikslai:

Suformuoti kitos paskirties įsiterpusį laisvos valstybinės žemės plotą, esantį Panevėžio rajono savivaldybėje, Panevėžio seniūnijoje, Molainių kaime, tarp žemės sklypo (kadastro Nr. 6644/0002:0087) ir Dvaro gatvės, suformuotą įsiterpusį kitos paskirties žemės sklypą sujungti su besiribojančiu žemės sklypu (kadastro Nr. 6644/0002:0087), esančiu Panevėžio rajono savivaldybėje, Panevėžio seniūnijoje, Molainių kaime, Dvaro g. 22.

1. ESAMA BŪKLĖ

1.1. Žemės naudojimas

Nagrinėjama 26.

Žemės sklypo, kadastro Nr. 6644/0002:0087 savininkas – fiziniai asmenys (A.G.)

Sklypui kadastro Nr. 6644/0002:0087 yra taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir apribojimai.

kodas 101- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)- teritorijos unikalus Nr. 100357274, kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis),- teritorijos unikalus Nr. 100171057, kodas 106- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr. 100641155;

Žemės sklype (plotas 0,2500ha) užstatyta- 0.2500 ha.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą. Nagrinėjamoje teritorijoje nėra gamtos, nekilnojamojo kultūros paveldo objektų. Į sklypą patenkama iš esamos Dvaro gatvės.

1.2. Gretimybės

Rengiamo projekto galiojimo ribai nustatyti 2 VĮ „Registru centras“ Nekilnojamojo turto registre registruotų kaimyninių nekilnojamojo turto objektai (žiūrėti 1 lentelę).

1 lentelė. Kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai

EIL Nr.	Adresas	Objektas	Kadastro (Unikalus Nr.)	Nr.	Pagrindinė tikslinė paskirtis ir būdas	Savininkas
1	Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Molainių k., Dvaro g. 20A	Žemės sklypas	6644/0002:956		Kita; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	FIZINIAI ASMENYS
2	Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Molainių k., Dvaro g. 24	Žemės sklypas	6644/0002:1166		Kita; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	FIZINIS ASMUO

Rytinėje pusėje pertvarkomas sklypas ribojasi su fiziniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr. 6644/0002:956. Pietinėje pusėje sklypas ribojasi su VŽF(Dvaro gatve). Vakarinėje pusėje ribojasi su fiziniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr. 6644/0002:1166. Šiaurinėje pusėje pertvarkomas sklypas ribojasi su nepaskirta valstybine žeme.

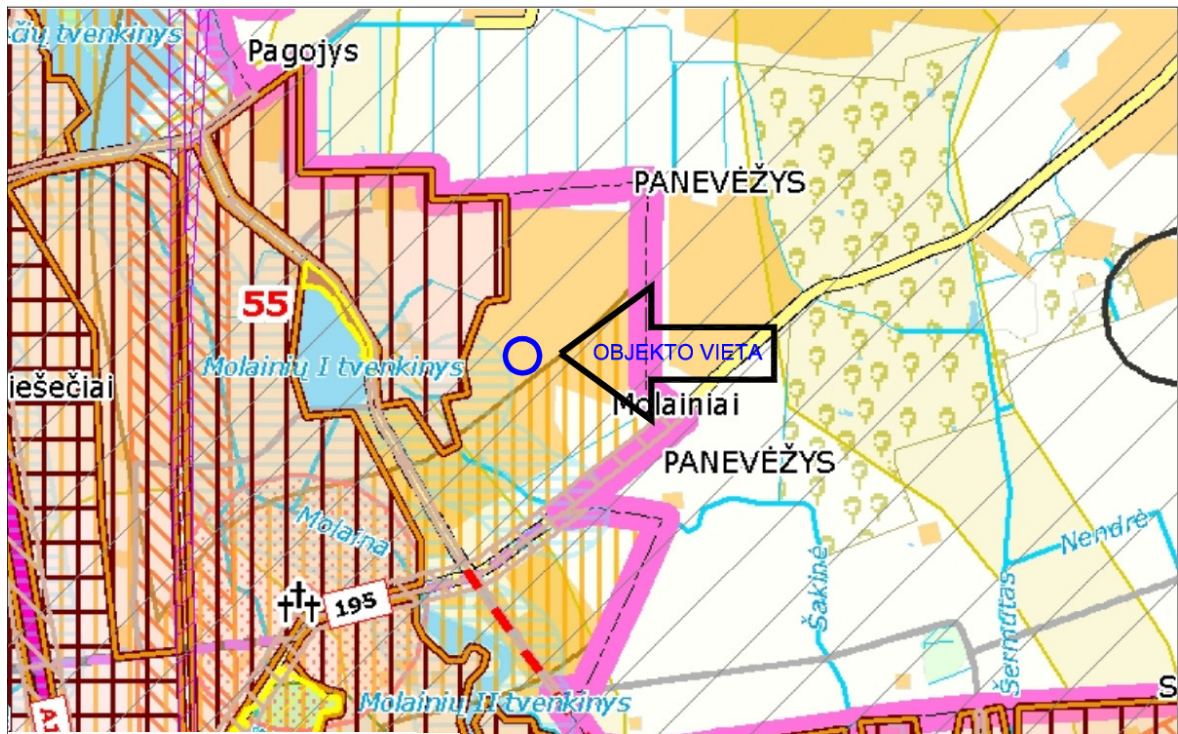
1.3. Parengtų projektų apžvalga

Vadovaujantis Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių grafine dalimi, planuojama teritorija yra Molainių kaimo urbanizuotoje, 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 ≥ 9 arai.

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



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 - medely
- Projektuojamas rekreacinis miškas
- Kapinių plėtrai rezervuojama teritorija
- Rezervuojamos visuomenės poreikiams viešo naudojimo poilsio teritorija

VEIKLOS APRIBOJIMAI

- Pakelės infrastruktūros plėtros zona
- Inžinerinės infrastruktūros koridoriai
- Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
- Naudingųjų iškasenų išžvalgyta teritorija
- Naudingųjų iškasenų prognozė teritorija
- Teritorija, kurioje išplitę karstiniai procesai (nuo 5 iki 20 karstinių smėguobių 100 hektarų plote)
- Vandens telkinių apsaugos zona
- Kelio sanitarinės apsaugos zona
- Sąvartyno apsaugos zona
- Nuotekų valymo įrenginių apsaugos zona

SPRENDINIAI

VEIKLOS PRIORITETŲ TERITORIJOS

Miškų ūkio paskirties žemė

- Ekosistemų apsaugos miškai
- Rekreaciniai miškai
- Apsauginiai miškai
- Ūkiniai miškai
- Valstybinės reikšmės miškai
- Projektuojami plotai mišku įveisti
plotas < 5 ha
- plotas >= 5 ha
- Gamtinis karkasas
 - Regioninio tarsisteminio stabilizavimo ašys (geoekologinės takoskyros)
 - Rajoninio tarsisteminio stabilizavimo ašys (geoekologinės takoskyros)
 - Rajoniniai ir svarbiausi vietiniai vidinio stabilizavimo mazgai ir juostos
 - Regioniniai ir svarbiausi rajoniniai sieninės bei dubakloninės migracijos koridoriai
 - Rajoniniai ir svarbiausi vietiniai sieninės bei dubakloninės migracijos koridoriai

SUTARTINIAI ŽENKLAI

Ribos

- Rajono savivaldybės riba
- Seniūnijos riba
- Kadastro vietovės riba
- Regioninio parko riba
- Projektuojama regioninio parko riba
- Projektuojama regioninio parko funkcinės zonos riba
- Valstybinio draustinio riba
- Natura 2000 teritorijos riba
- Seniūnijos centras

Užstatyta teritorija

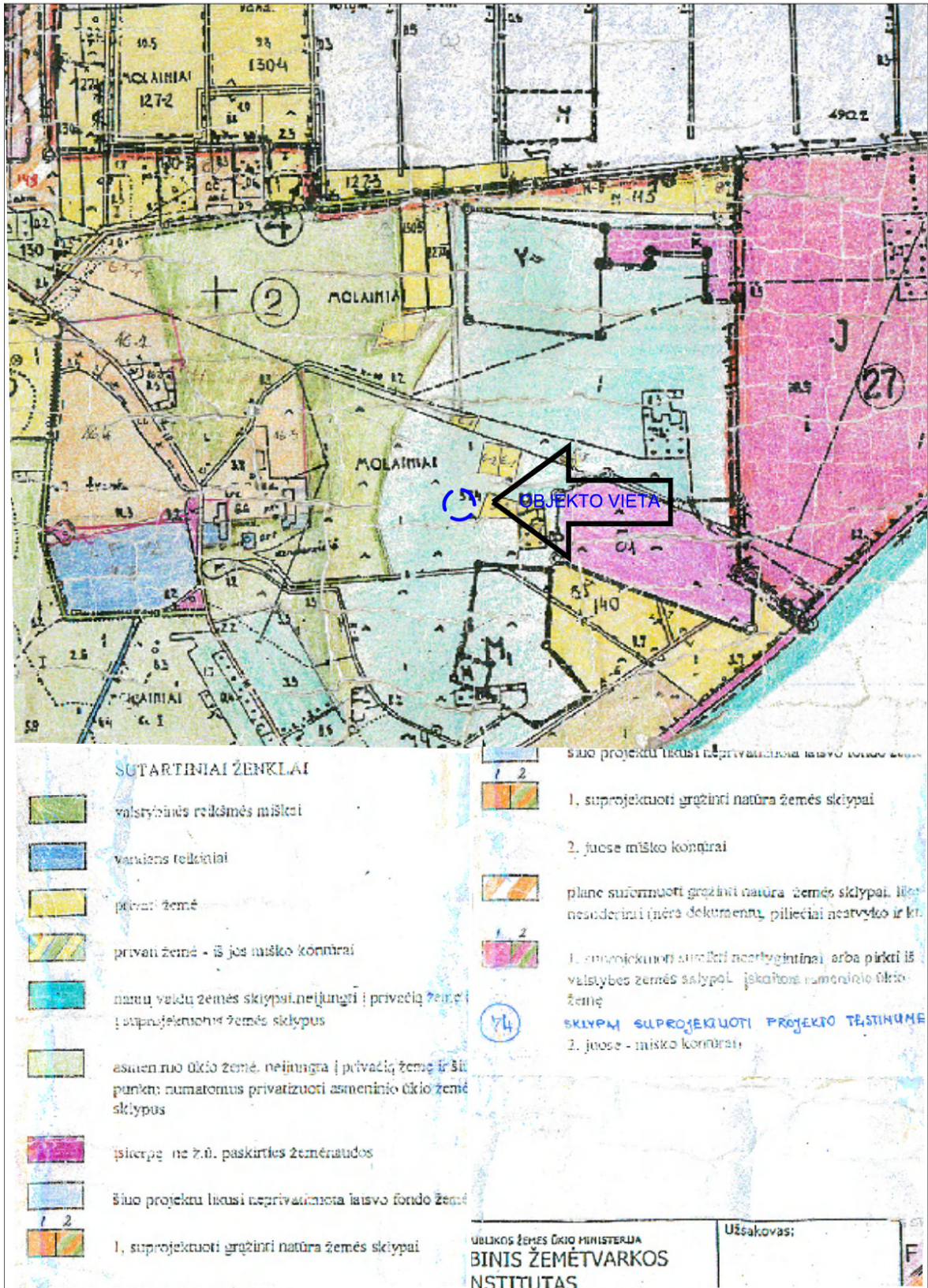
- Užstatyta teritorija
- Miškas
- Dirbama žemė
- Sodas
- Eksploatuojamas karjeras
- Ežeras, tvenkinys
- Upė, kanalas
- Kultūros paveldo objekto teritorija

SUSISIEKIMO SISTEMA

Keliai

- VIA BALTICA
- Magistralinis
- Krašto
- Rajoninis
- Vietinis
- Geležinkelis
- Siaurasis geležinkelis
- Esama degalinė
- Suprojektuota degalinė
- Siūloma degalinė

Ištrauka iš Panevėžio rajono Molainių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto



PROJEKTO SPRENDINIAI

2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas

Projektavimo metu yra suformuotas kitos paskirties įsiterpęs valstybinės žemės sklypas Nr.1 (plotas 346 m²), esantis Panevėžio rajono savivaldybėje, Panevėžio seniūnijoje, Molainių kaime, Dvaro gatvėje tarp žemės sklypo (kadastro Nr. 6644/0002:0087) ir Dvaro gatvės. Suformuotas įsiterpęs kitos paskirties žemės sklypas Nr.1 sujungiamas su besiribojančiu žemės sklypu (kadastro Nr. 6644/0002:0087), esančiu Panevėžio rajono savivaldybėje, Panevėžio seniūnijoje, Molainių kaime, Dvaro g. 22. Prijungiamo žemės sklypo riba formuojama pagal esamą D kategorijos gatvę (Dvaro gatvę), atsižvelgiant į gatvių raudonąsias linijas.

Sklypo Nr. 1 pagrindinė tikslinė paskirtis- pagrindinė tikslinė paskirtis- kita, naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (plotas- 346 m²).

sklypo Nr. 2 pagrindinė tikslinė paskirtis- kita, naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (plotas- 2844 m²).

2.2. Ribos

Esamos kadastrinės žemės sklypo ribos formuojamos pagal gretimų sklypų kadastrinių sklypų ribas ir pagal Panevėžio rajono bendrąjį planą.

Sklypo Nr. 1 plotas - 345 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 3-4-5-6-7-3.

Sklypo Nr. 2 plotas - 2844 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-4-5-6-7-1.

Sklypų koordinatės pateikiamos Projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

2.3. Servitutai

Projektuojamuose sklypuose servitutai nenumatomi.

2.4. Naudojimo apribojimai

Sklypo projektinis Nr. 1:

Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), pažymėtas: 2-106.1 plotas 177 m²;

Kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), pažymėtas 1-149.1, plotas 49 m²;

Kodas 109 -Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), pažymėtas 1-109.1, plotas 17 m²;

Kodas 101- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis, pažymėtas 1-101.1, plotas 92 m²;

Kodas 165- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), pažymėtas 1-165.1, plotas 346 m²;

Kodas 121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), pažymėtas 1-121.1, plotas 346 m²;

Sklypo projektinis Nr. 2:

Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), pažymėtas: 2-106.1 plotas 206 m² ir 2-106.2 plotas 372 m²;

Kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), pažymėtas 2-149.1, plotas 111 m²;

Kodas 109 -Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), pažymėtas 2-109.1, plotas 34 m²;

Kodas 101- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis, pažymėtas 2-101.1, plotas 106 m²;

Kodas 165- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), pažymėtas 2-165.1, plotas 2846 m²;

Kodas 121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), pažymėtas 1-121.1, plotas 2846 m²;

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

2.5. Naudmenos

Sklype projektinis Nr. 1:

Žemės naudmenas sudaro užstatyta- 0.2040 ha, sodas-0.0806 ha.

Sklype projektinis Nr. 2:

Žemės naudmenas sudaro užstatyta teritorija -0.0346 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 (STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“). Planuojamoje teritorijoje statant (rekonstruojant) statinius vadovautis nurodytu teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimu (žiūr. aiškinamojo rašto priedą „Projektinis siūlymas“), statybos techniniu reglamentu STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 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.

Statinių statybos riba planuojama ne mažesniu atstumu kaip 3,0 m nuo sklypo ribų. Priestatų iki 8,5m aukščio atstumas nuo sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukšto metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu (STR 2.02.09:2005 8 priedas). Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendroju atveju planuojamoje teritorijoje projektuojamiems pastatams parenkamas I atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio. Techninio projekto stadijoje turi būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis.

Įvažiavimas į sklypą ir išvažiavimas iš sklypų planuojamas iš esamos gatvės. Į sklypus proj. Nr. 1 ir Nr.2 įvažiavimas ir išvažiavimas planuojamas iš esamos Dvaro gatvės.

Galimas aprūpinimas inžineriniais tinklais būdas sprendžiamas techninio darbo projekto stadijoje, įvertinant esamą situaciją ir ekonominį naudingumą.

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“.

Buitinių atliekų šalinimas numatant atliekų kaupimą konteineriuose. Buitines atliekas privalu rūšiuoti. Pagal sutartį su komunaline įmone atliekos pridudamos atliekų tvarkytojams.

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