

UAB E.matavimai

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

METAI: 2024 OBJEKTO NR.: 24/ZSFP/KF-37

PASLAUGOS BYLOS NR.: ZSFP- 145319

**ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRO NR. 6613/0002:0357),
ESANČIO NEVĖŽIO G. 35, DEMBAVOS K., VELŽIO SEN.,
PANEVĖŽIO R. SAV. FORMAVIMO IR PERTVARKYMO
PROJEKTAS**

PROJEKTO INICIATORIUS – SKLYPO KADASTRO NR.
6613/0002:0357, SAVININKAS

TURINYS

IVADAS.....	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 Nevėžio g. 22, Dembavos k., Velžio sen., Panevėžio rajonas.

Planavimo iniciatorius – Sklypo, kadastro Nr. 6613/0002:0357, savininkas.

Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-08-26 įsakymu Nr. A-333 „Dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo“;
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2024-09-12, Nr. TP.142-24-Ž;
- Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendruoju 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, 2024-09-12, Nr. SFP- 4044-(15.6.34 E);
- AB „Skirstymo operatoriaus“ inžinerinių tinklų išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2024-09-06 Nr. 145319;
- AB „Telia“ Panevėžio regiono išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2024-09-06 Nr. Nr. 2-I-0597/24;
- Panevėžio rajono Dembavos kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektu, patvirtintu 1999 m. gruodžio 29 d. Panevėžio apskrities viršininko įsakymu Nr. 1463ž ir jo papildymais;
- Panevėžio priemiestinių gyvenamųjų teritorijų intensyvios plėtros specialusis planas (reg. Nr.00071350; 2014-05-08 patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T-104;
- 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, Velžio seniūnijoje, Dembavos kaime, tarp žemės sklypo (kadastro Nr. 6613/0002:0357) ir Nevėžio gatvės, suformuotą įsiterpusį kitos paskirties žemės sklypą sujungti su besiribojančiu žemės sklypu (kadastro Nr. 6613/0002:0357), esančiu Nevėžio g. 35, Dembavos k., Velžio sen., Panevėžio rajonas.

1. ESAMA BŪKLĖ

1.1. Žemės naudojimas

Nagrinėjamas.

Žemės sklypo, kadastro Nr. 6613/0002:0357 savininkas – fiziniai asmenys (K.T.)

Sklypui kadastro Nr. 6613/0002:0357 nėra taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir apribojimai.

kodas 101- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)-teritorijos unikalus Nr. 100357656, kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis),- teritorijos unikalus Nr. 100171518.

Žemės sklype (plotas 0,2500ha) užstatyta- 0.1500 ha.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą. Nagrinėjamoje teritorijoje nėra gamtos, nekilnojamojo kultūros paveldo objektų. Į sklypą patenkama iš esamos Nevėžio 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	Panevežio r. sav. Dembavos k. Jaunimo g. 12	Žemės sklypas	6613/0002:63		Kita; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	FIZINIAI ASMENYS
2	Panevežio r. sav. Dembavos k. Nevėžio g. 37	Žemės sklypas	6613/0002:183		Kita; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	FIZINIS ASMUO

Rytinėje pusėje pertvarkomas sklypas ribojasi su VŽF(Nevėžio gatve). Pietinėje pusėje sklypas ribojasi su VŽF(pravažiavimu). Vakarinėje pusėje ribojasi su fiziniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr. 6613/0002:63. Šiaurinėje pusėje fiziniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr. 6613/0002:183.

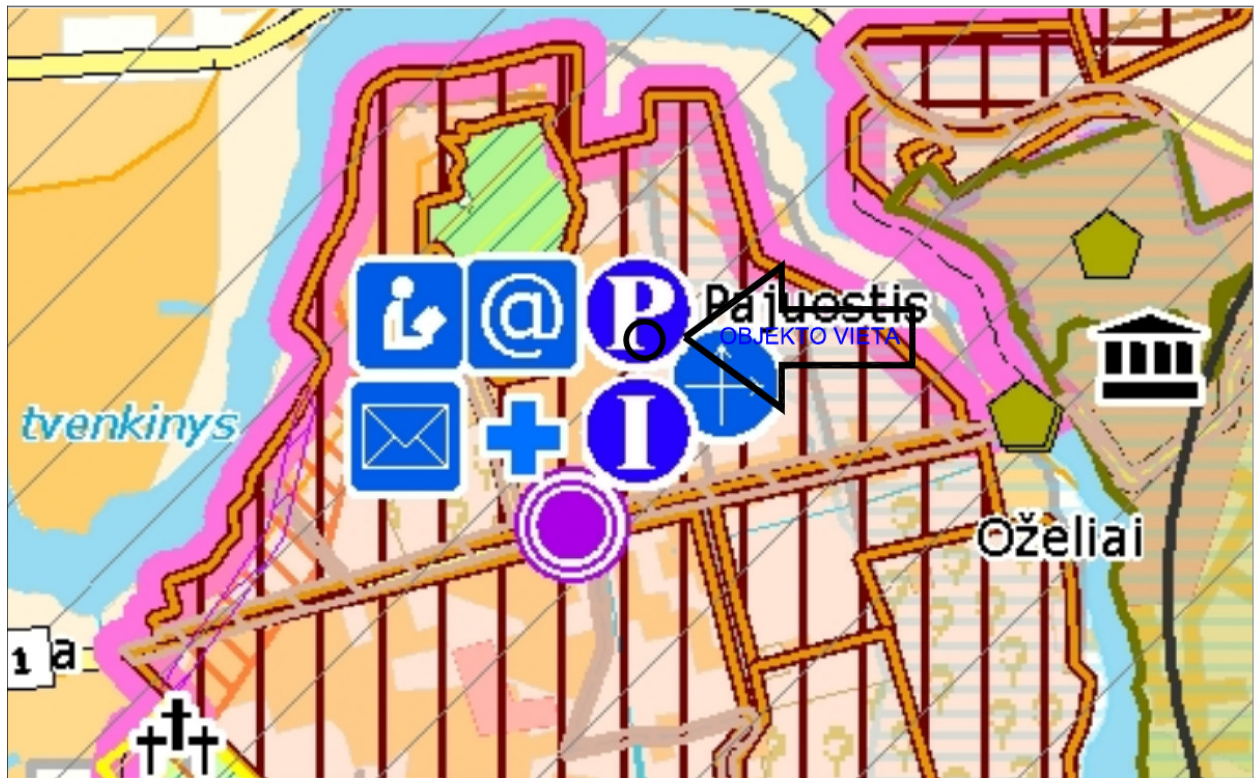
1.3. Parengtų projektų apžvalga

Vadovaujantis Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių grafine dalimi, planuojama teritorija yra Dembavos 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 - medelys
	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 prognozė teritorija
	Teritorija, kurioje išplitę karštiniai procesai (nuo 5 iki 20 karštinių smėgduobių 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 miškas

Projektuojami plotai miškui 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 slėninė bei dubakloninės migracijos koridoriai
	Rajoniniai ir svarbiausi vietiniai slėninė 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
	Natura2000 teritorijos riba

Seniūnijos centras

Užstatyta teritorija

Miškas

Dirbama žemė

Sodas

Eksploatuojamas karjeras

Ežeras, tvenkinys

Upė, kanalas

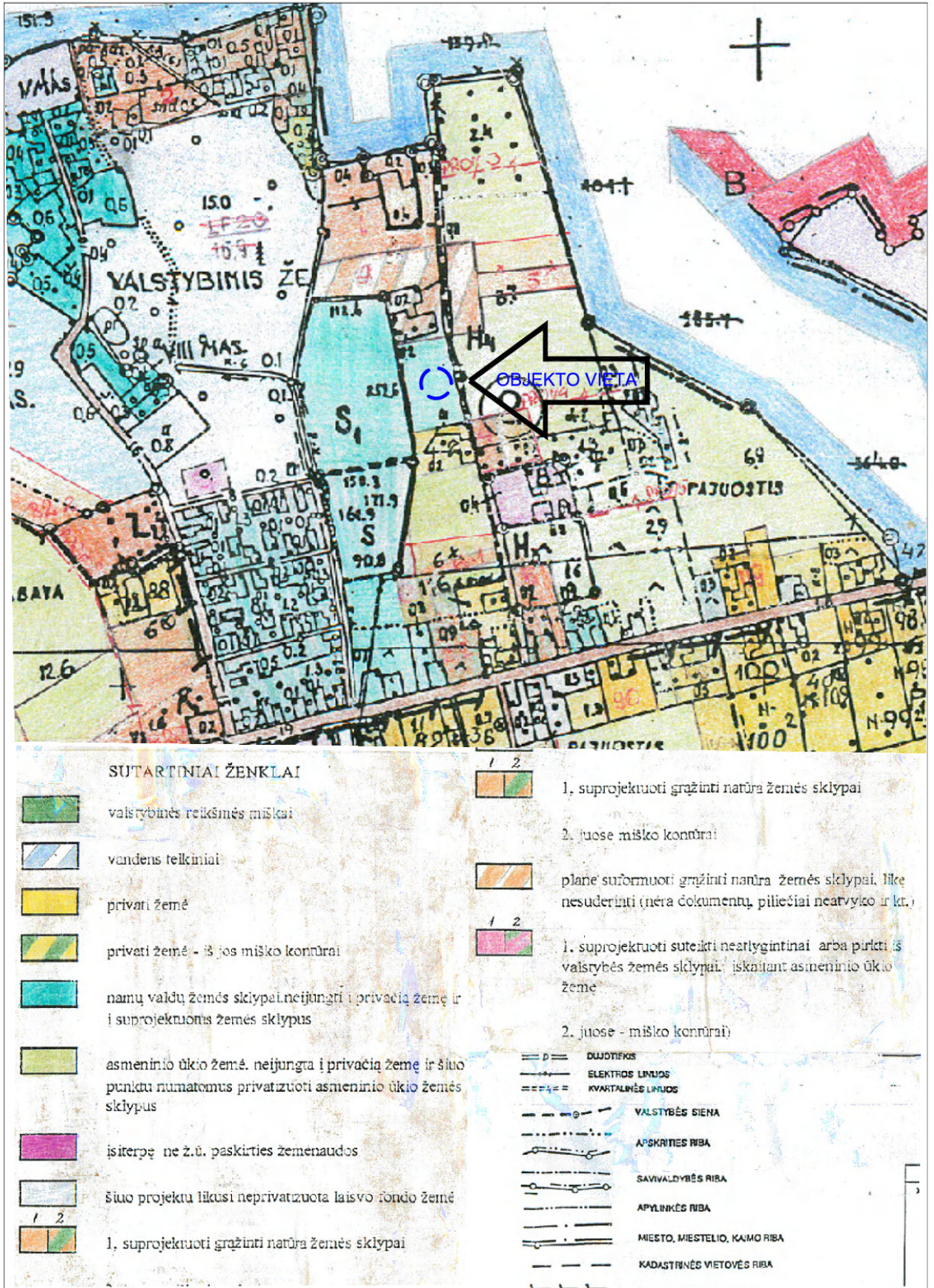
Kultūros paveldo objekto teritorija

SUSISIEKIMO SISTEMA

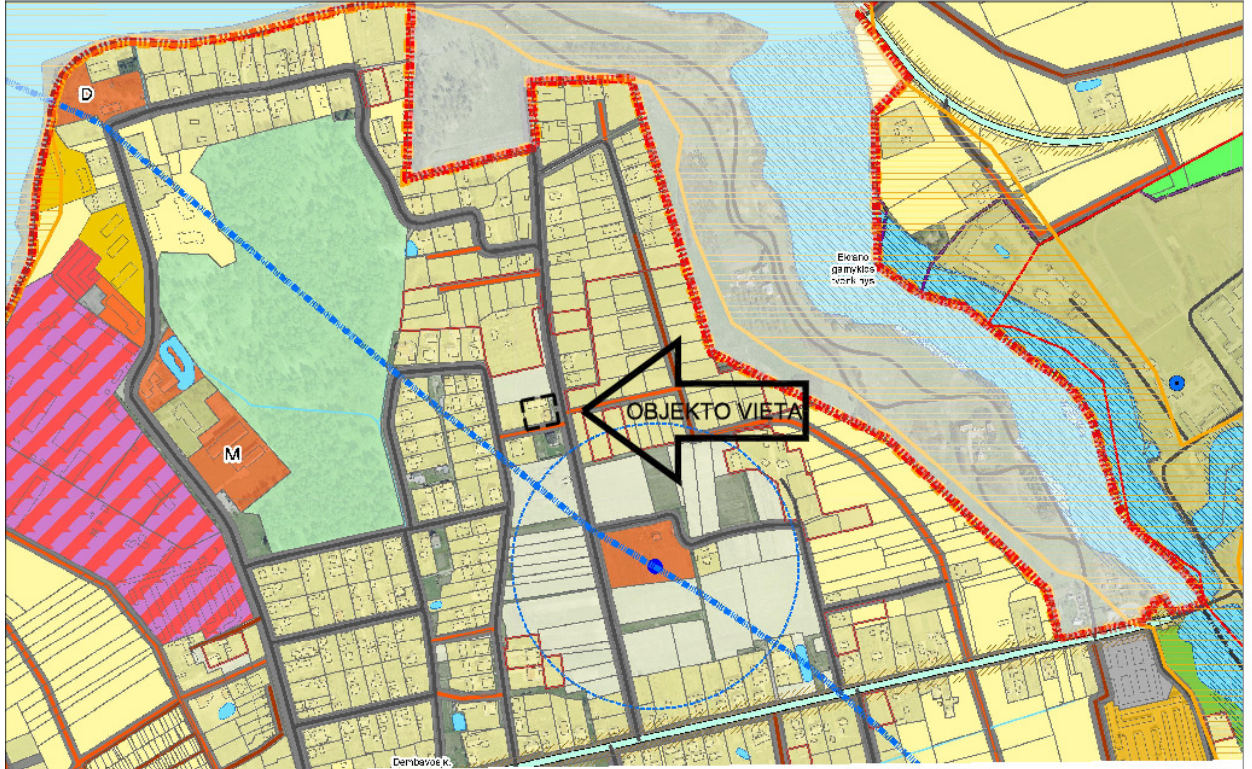
Keliai

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

Ištrauka iš Panevėžio rajono Dembavos kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto



Ištrauka iš Panevėžio priemiestinių gyvenamųjų teritorijų intensyvios plėtros specialiojo plano



Žemėnauda (planuojama)		Susisiekimo infrastruktūra		Saugomos teritorijos	
	Gyvenamosios teritorijos žemės sklypas		Magistralinis kelias		Plėvė, apsaugai svarbi teritorija (Natura 2000)
	Komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypas		Krašto kelias		Magistralinio dujų tiekimo apsaugos zona (25 m)
	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos žemės sklypas		Rajoniniai keliai		Magistralinio dujų tiekimo pirmos vietovės klasės riba (200 m)
	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos žemės sklypas, paskirties objektų teritorijos žemės sklypas		Kiti keliai ir gatvės		Projekcinės dujų tiekimo apsaugos riba (350 m)
	Atkryčių želdynų teritorijos žemės sklypas		Geležinkelis		Magistralinio dujų tiekimo apsaugos zona po 20 m nuo kraštinių jo laidų
	Rekreacinės teritorijos žemės sklypas		Perspektyvinės gatvės		Dujų kompresorinės stoties apsaugos zona (25 m)
	Žemės sklypas susisiekimo ir infrastruktūros linijų koridoriams		Naujos gatvės		Aerodromo apsaugos zonos (pagal Panevėžio rajono RP)
Gaminis karkasas			Naujos pagalbinės gatvės		Vandenvietės cheminės taškos apibūdinimo uosta (3-joji B)
	Regioniniai susisiekimo infrastruktūros sąsajos (geografinės sąsajos)		Planuojamas aplinkinis (Panevėžio rajono RP)		Užliejami plotai
	Rajoniniai, savarakiški, rajoniniai vidiniai slėbų savarakiški slėbiai		Celviai ("Panevėžio miesto gyvenamųjų teritorijų S")		Geležinkelio apsaugos zona (4s m)
	Rajoniniai ir savarakiški rajoniniai ir dubakorniniai gresios koridoriai		Celviai ("Panevėžio miesto RP")		Kelių apsaugos zona (70 m, 50 m, 20 m)
	Rajoniniai ir savarakiški rajoniniai ir dubakorniniai gresios migracijos koridoriai	Infrastruktūra			
Kiti sutartiniai žymėjimai			M Mokykla		
	Upė, upelis, kanalas		D Vaikų darželis		
	Vandens telkinys		Kapinės		
	Pelkė		Vandenvietė		
	Pastatas		Vandens šalinimo įrenginys		
			Mobiliojo ryšio bokštai		
			Dujų skilimo stotis		
			Dujų kompresorinės stoties		
			Mobiliojo ryšio bokštai		
			Dujų skilimo stotis		
			Dujų kompresorinės stoties		

PROJEKTO SPRENDINIAI

2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas

Projektavimo metu yra suformuotas kitos paskirties įsiterpęs valstybinės žemės sklypas Nr.1 (plotas 399 m²), esantis Panevėžio rajono savivaldybėje, Velžio seniūnijoje, Dembavos kaime, Nevėžio gatvėje tarp žemės sklypo (kadastro Nr. 6613/0002:0357) ir Nevėžio gatvės. Suformuotas įsiterpęs kitos paskirties žemės sklypas Nr.1 sujungiamas su besiribojančiu žemės sklypu (kadastro Nr. 6613/0002:0357), esančiu Nevėžio g. 22, Dembavos k., Velžio sen., Panevėžio rajonas. Prijungiamo žemės sklypo riba formuojama pagal esamą D kategorijos gatvę (Nevėžio gatvę), atsižvelgiant į gatvės raudonąsias linijas. Nevėžio gatvės kategorija bei raudonosios nustatytos vadovaujantis Panevėžio priemiestinių gyvenamųjų teritorijų intensyvios plėtros specialiuoju planu ir 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“ Nevėžio 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 Nevėžio gatvė yra urbanizuotoje, kompaktiškai vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais užstatomoje teritorijoje. Nevėžio 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 ¹⁾	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- pagrindinė tikslinė paskirtis- kita, naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (plotas- 399 m²).

sklypo Nr. 2 pagrindinė tikslinė paskirtis- kita, naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (plotas- 1899 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 - 399 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-4-7.

Sklypo Nr. 2 plotas - 1899 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 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), pažymėtas 1-149.1, plotas 271 m²;

Kodas 101- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis, pažymėtas 1-101.1, plotas 15 m²;

Sklypo projektinis Nr. 2:

Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), pažymėtas: 2-106.2 plotas 73 m²;

Kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), pažymėtas 2-149.1, plotas 272 m²;

Kodas 109 -Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), pažymėtas 2-109.1, plotas 21 m²;

Kodas 101- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis, pažymėtas 2-101.1, plotas 15 m² ir 2-101.2 plotas 58 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- 0.399 ha.

Sklype projektinis Nr. 2:

Žemės naudmenas sudaro užstatyta teritorija -0.1899 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 studijoje 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 Nevėžio gatvės.

Galimas aprūpinimas inžineriniais tinklais būdas sprendžiamas techninio darbo projekto studijoje, 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 priduodamos atliekų tvarkytojams.

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.