

UAB E.matavimai

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

METAI: **2025** OBJEKTO NR.: **24/ZSFP/KF-15**

PASLAUGOS BYLOS NR.: **ZSFP- 135339**

**ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRO NR.6655/0016:0394),
ESANČIO LIEPŲ G., TIČKŪNŲ K., PANEVĖŽIO SEN.,
PANEVĖŽIO R. SAV., FORMAVIMO IR PERTVARKYMO
PROJEKTAS**

PROJEKTO INICIATORIUS – SKLYPO KADASTRO NR.
6655/0016:0394 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 Liepų g. 2A, Tičkūnų k., Panevėžio sen., Panevėžio rajonas.

Planavimo iniciatorius – Sklypo, kadastro Nr. 6655/0016:0394, savininkas.

Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-10-24 įsakymu Nr. A-166 „Dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo“;
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2024-05-08, Nr. TP. 73-24-Ž;
- AB„Energijos skirstymo operatoriaus“ inžinerinių tinklų išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2024-04-04 Nr. 135339/04-26;
- Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo planu, patvirtintu Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2008-07-03 sprendimu Nr. T-154 ;
- Panevėžio priemiestinių gyvenamųjų teritorijų intensyvios plėtros specialusis planas (reg. Nr.00071350; 2014-05-08 patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T-104;
- Panevėžio rajono Paliūniškio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektu, patvirtintu 2000 m. sausio 25 d. Panevėžio apskrities viršininko įsakymu Nr. 89ž ir jo papildymais;
- 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:**

Pertvarkyti kitos paskirties žemės sklypą, esantį Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Tičkūnų k., Liepų g. 2A, kadastro Nr. 6655/0016:394 - padalyti žemės sklypą į atskirus žemės sklypus.

1. ESAMA BŪKLĖ

1.1. Žemės naudojimas

Nagrinėjama teritorija apima žemės sklypą, esantį Liepų g. 2A, Tičkūnų k., Panevėžio sen., Panevėžio rajone.

Žemės sklypo, kadastro Nr. 6655/0016:394 savininkas – fizinis asmuo.

Sklypui kadastro Nr. 6655/0016:394 taikomos esamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kodas 163- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Žemės sklype kadastro Nr. 6655/0016:394 (plotas 0,3489 ha) yra šios žemės naudmenos: užstatyta- 0,1341 ha, ariama- 0,1861 ha, sodas- 0,0287 ha.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą. Nagrinėjamoje teritorijoje nėra gamtos, nekilnojamojo kultūros paveldo objektų. Į sklypą patenkama iš esamos Liepų gatvės vakarinėje pertvarkomo sklypo pusėje.

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 Nr. (Unikalus Nr.)	Pagrindinė tikslinė paskirtis ir būdas	Savininkas
1	Panevėžio raj., Panevėžio sen., Tičkūnų k., Liepų g. 2	Žemės sklypas	6655/0015:1	Žemės ūkio paskirties žemė; Mėgėjų sodų žemės sklypai;	FIZINIS ASMUO
2	Panevėžio raj., Panevėžio sen., Tičkūnų k., Ryto g.1	Žemės sklypas	6655/0015:20	Žemės ūkio paskirties žemė; Mėgėjų sodų žemės sklypai;	FIZINIAI ASMENYS

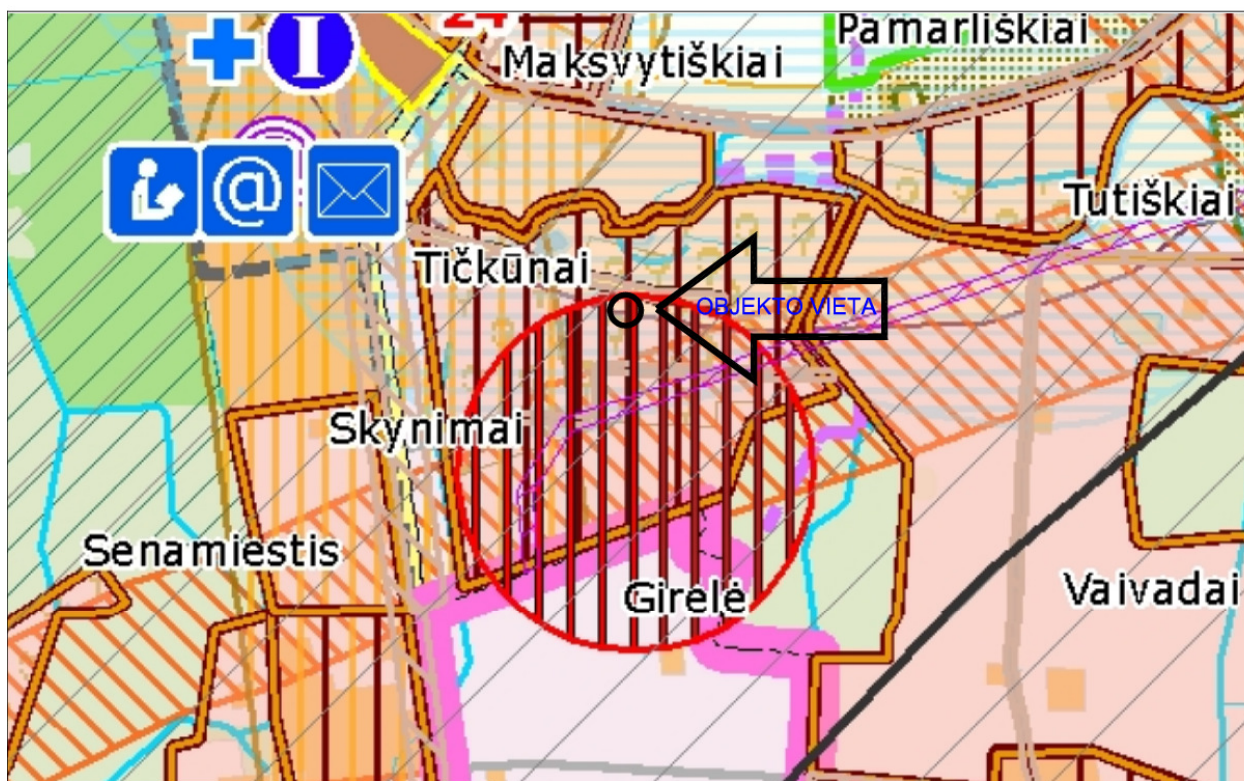
Šiaurinėje pusėje pertvarkomi sklypai ribojasi su VŽF (Draugystės gatve). Rytinėje pusėje pertvarkomi sklypai ribojasi su VŽF (Ryto gatve). Pietinėje pusėje pertvarkomi sklypai ribojasi su fiziniams asmenims priklausančiais žemės sklypais, kadastro Nr. 6655/0015:1 ir kadastro Nr. 6655/0015: 20. Vakarinėje pusėje ribojasi su VŽF (Liepų gatve).

1.3. Parengtų projektų apžvalga

Vadovaujantis Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių grafine dalimi, planuojama teritorija yra Tičkūnų 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
	Nėgyvenamos statybos
	Intensyvi rekreacinė statyba
	Rekreacinė statyba
	Specializuota žemės ūkio veikla - medelys
	Projektuojamas rekreacinis miškas
	Kapinių plėtrai rezervuojama teritorija
	Rezervuojamos visuomenės poreikiams viešo naudojimo poilsio teritorija

VEIKLOS APRIBOJIMAI

	Pakelės infrastruktūros plėtros zona
	Inžinerinės infrastruktūros koridorius
	Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
	Naudingųjų iškasenų išvalgyta teritorija
	Naudingųjų iškasenų prognozė 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
	Gyvininkystės, paukštininkystės įmonės apsaugos zona
	Aerodromo kliūtis ribojanti 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 (geoeologinės takoskyros)
	Rajoninio tarsisteminio stabilizavimo ašys (geoeologinės takoskyros)
	Rajoniniai ir svarbiausi vietiniai vidinio stabilizavimo mazgai ir juostos
	Rajoniniai 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
	Kadastrų 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

Eksplatuojamas karjeras

Ežeras, tvenkinys

Upė, kanalas

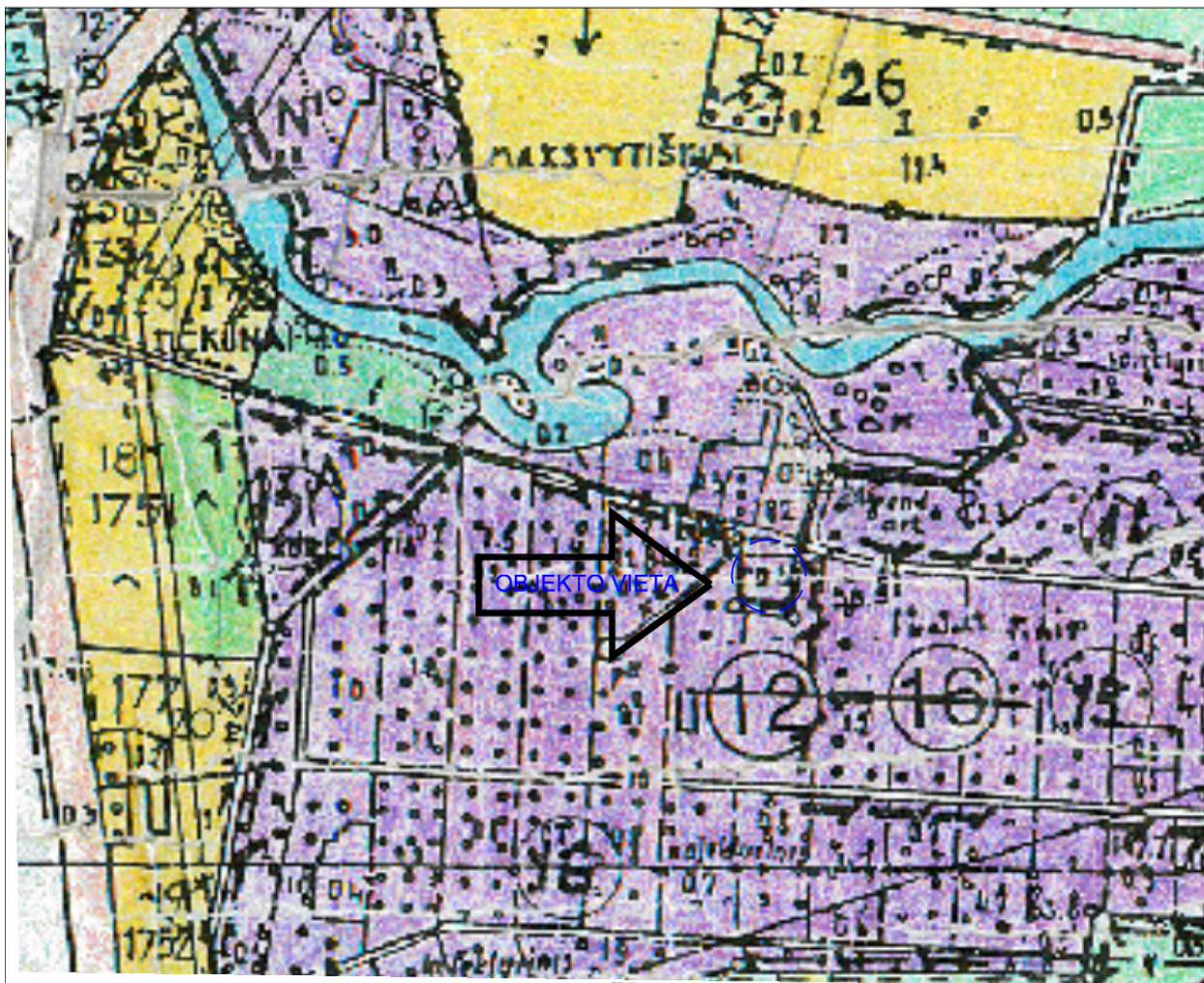
Kultūros paveldo objekto teritorija

SUSISIEKIMO SISTEMA

Keliai

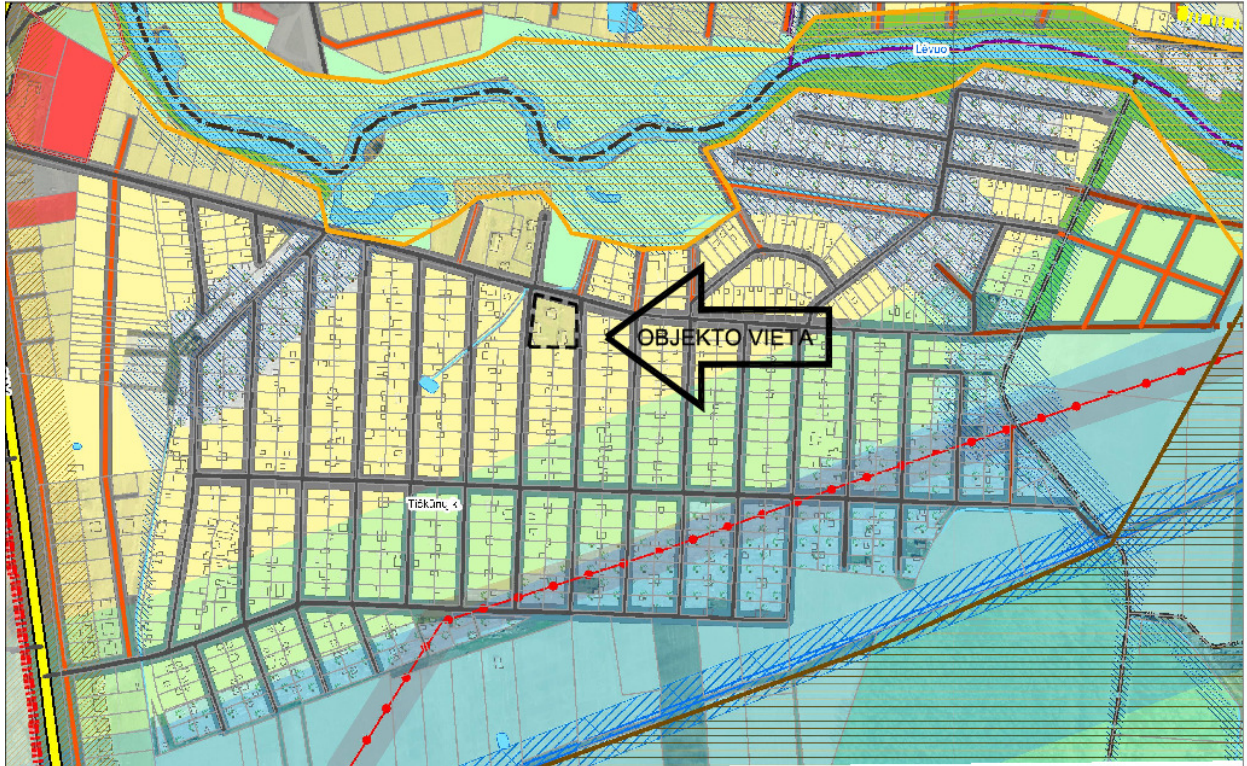
	VIA BALTICA
	Magistralinis
	Krašto
	Rajoninis
	Vietinis
	Geležinkelis
	Siaurasis geležinkelis
	Esama degalinė
	Suprojektuota degalinė
	Slūdoma degalinė

Ištrauka iš Panevėžio rajono Paliūniškio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto



SUTARTINAI ŽENKLAI			
	valstybės turtas, nekilnojamas objektas		1. suprojektuoti gražumai, nūtrūša žemės sklypai
	vandens telkiniai		2. juose esančios kontūrai
	privati žemė		plėtos sutvirtinti gražumai, nūtrūša žemės sklypai, likę nesudėję atitinkama dokumentais, pilietiniai nesivyro iš kn.
	privati žemė - iš juos esančių kontūrų		1. suprojektuoti su šilktis neapibrėžtinai arba pakiti B valstybės žemės sklypai, įskaitant asmeninio ūkio žemę
	remti valdą, žemės sklypai, neįjungti į privatiną žemę ir į suprojektuotą žemės sklypus		28-jo sklypo sklypai, numeracija
	asmeninio ūkio žemė, neįjungta į privatiną žemę ir šiuo punktu numatoma praveržti asmeninio ūkio žemės sklypus		3. juose - mūšio kontūrai
	šaltųjų ir šiluminių pasikirties žemėnuosės	TERITORIJA UŽRODINTA MŪŠIŲ PASAL MŪŠKŲ VASKŲ PROJEKTA,	
	šiuo projektu likusi neprivatizuota valstybės žemė	IEVĖŽIO APSKRITIES VIRŠININ	
	1. suprojektuoti gražumai, nūtrūša žemės sklypai	3492 PATVIRTINTI ŽEMĖS SKLYPAI,	
		KO NR.2	- SKL. NR. 4, 5-1, 5-2
		KO NR.3	- SKL. NR. 3, 5
		KO NR.6	- SKL. NR. 4-1, 4-2, 4-1,

Ištrauka iš Panevėžio priemiestinių gyvenamųjų teritorijų intensyvios plėtros specialiojo plano



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
- Atlektųjų želdynų teritorijos žemės sklypas
- Rekreacinės teritorijos žemės sklypas
- Žemės sklypas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams

Gamtinis karkasas

- Regiurinis susisiekimo planavimo sąsąs (geografinis, sąsąs planavimas)
- Rajoniniai, savaraimis rajoniniai vidiniai slėb, zavira mazgė ir, abas
- Rozoniniai ir svyrosiniai rajoniniai ir dubak orpės ir gvojos koridoriai
- Rajoniniai ir svyrosiniai rajoniniai ir dubak orpės ir gvojos koridoriai

Kiti sutartiniai žymėjimai

- Upė, upelis, kanalas
- Vandens telkinys
- Pelkė
- Pastatas

Susisiekimo infrastruktūra

- Magistralinis kelias
- Krašto kelias
- Rajoninis kelias
- Kiti keliai ir gatvės
- Geležinis kelias
- Perspektyvinės gatvės
- Naujos gatvės
- Naujos pagalbinės gatvės
- Planuojamas aplinkinis (Panevėžio rajono BP)
- Gatvės (Panevėžio miesto gyvenamųjų teritorijų SP)
- Gatvės (Panevėžio miesto SP)

Infrastruktūra

- M Mokykla
- D Vaikų darželis
- K Kapinynas
- Vandenvietė
- ▲ Vandens šalinimo įrenginys
- ◆ Mobiliojo ryšio bokštai
- Dujų skilimo stotis
- Dujų kompresorinė stotis

Saugomos teritorijos

- Mobiliojo ryšio bokštai
- Dujų skilimo stotis
- Dujų kompresorinė stotis
- Magistralinis c. įotektis
- 110 kV elektros perdavimo linija
- Dujų kompresorinė stotis
- Dujų kompresorinė stotis
- Aerodromo saugomos zonos (pagal Panevėžio rajono BP)
- Vandenvietės cheminės bei šios apibūdinimo uosta (3-joji B)
- Užlicjami plotai
- Geležinkelio saugomos zona (4s m)
- Kelių saugomos zona (70 m, 50 m, 20 m)

Apsaugos zonos

- Inžinerinio dujų duomenų apsaugos zona (25 m)
- Magistralinio dujų tinklo pirmos vietovės klasės riba (200 m)
- Projektinės dujų tinklo, os derinimo riba magistralinis dujų tinklas esantis saugomoje teritorijoje (350 m)
- 110 kV elektros linijos apsaugos zona po 20 m nuo kraštinių jos laidų
- Dujų kompresorinės stoties apsaugos zona (25 m)
- Aerodromo saugomos zonos (pagal Panevėžio rajono BP)
- Vandenvietės cheminės bei šios apibūdinimo uosta (3-joji B)
- Užlicjami plotai
- Geležinkelio saugomos zona (4s m)
- Kelių saugomos zona (70 m, 50 m, 20 m)



PROJEKTO SPRENDINIAI

2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas

Projektavimo metu pertvarkomas kitos paskirties žemės sklypas (kadastro. Nr. 6655/0016:0394), padalijant į du žemės sklypus. Naujai suformuotiems žemės sklypams pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir būdas nekeičiama: kitos paskirties žemė, naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija.

Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ Draugystės, Ryto ir Saulės gatvės yra pagalbinės gatvės (indeksas D), kurių paskirtis: srautų paskirstymas į smulkias teritorijas, privažiavimai prie atskirų statinių ir kitų objektų (4 lentelė. Pagrindinė susisiekimo linijų klasifikacija).

Draugystės gatvė yra urbanizuotoje, kompaktiškai vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais užstatytoje teritorijoje. Draugystės gatvei taikoma D_s kategorija, kur minimalus atstumas tarp raudonųjų linijų ne mažiau kaip 5,0 m. Ryto ir Saulės gatvės yra susiformavusiose mėgėjų sodo teritorijose ir joms taikoma D_s* kategorija, kur minimalus atstumas tarp raudonųjų linijų ne mažiau kaip 4,5 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			
5.	D _s	5	20	1	2	2,50 ⁵⁾	12	10
6.	D _s *	4,5	20	1	1	3,50	12	10

Žemės sklypų paskirtis ir naudojimo būdas po pertvarkymo:

sklypo Nr. 1 pagrindinė tikslinė paskirtis- kita, naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (plotas- 1642 m²).

sklypo Nr. 2 pagrindinė tikslinė paskirtis- kita, naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (plotas- 1847 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 - 1642 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-4-5-6-7-8-9-16.

Sklypo Nr. 2 plotas - 1847 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 9-10-11-12-13-14-15-16.

Sklypų koordinatės pateikiamos Projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

2.3. Servitutai

Nenumatomi.

2.4. Naudojimo apribojimai

Sklypo projektinis Nr. 1:

Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), pažymėtas 1-106.1, plotas 53 m²;

Kodas 163- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), pažymėtas 1-163.1, plotas 1642 m².

Sklypo projektinis Nr. 2:

Kodas 163- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), pažymėtas 2-163.1, plotas 1373 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- 0,0462 ha, ariama- 0,0494 ha, sodas- 0,0686 ha.

Sklype projektinis Nr. 2:

Žemės naudmenas sudaro užstatyta - 0,1847 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 Nr.1 išvažiavimas iš sklypų Nr.1 planuojami iš esamos Draugystės gatvės. Įvažiavimas į sklypą Nr.2 išvažiavimas iš sklypų Nr.2 planuojami iš esamos Liepų gatvės.

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

Inžinerinių tinklų, susisiekiimo 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 zonosose 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 zonosose 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 erdvinių duomenų suapvalinimo, projekte suprojektuotų žemės sklypų plotai ir koordinatės gali nežymiai skirtis su po projekto parengtų kadastrinių matavimų planuose nurodytais plotais ir koordinatėmis.