

UAB E.matavimai

J.k. 305201437 / Velžio kel.14, LT-36110 Panevėžys / dobrovolskiene.loreta@gmail.com / tel. 0-682-17955

METAİ: 2025 OBJEKTO NR.: 24/ZSFP/KF-34

PASLAUGOS BYLOS NR.: ZSFP- 146157

**ŽEMĖS SKLYPO, ESANČIO VYNUPĖS K., PANEVĖŽIO
SEN., PANEVĖŽIO RAJ., KADASTRO NR. 6604/0011:0222,
FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS**

PROJEKTO INICIATORIUS – SKLYPO KADASTRO NR.
6604/0011:0222 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 Vynupės k., Panevėžio sen., Panevėžio rajonas.

Planavimo iniciatorius – Sklypo, kadastro Nr. 6604/0011:0222 savininkas (fizinis asmuo).

Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas 2024-09-05 d. Nr. A-346 „Dėl formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo“
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2024-09-09, Nr. TP.140-24-Ž;
- Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu, patvirtintu Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2008-07-03 sprendimu Nr. T-154 ;
- Panevėžio aplinkkelio intensyvios plėtros teritorijos nuo Panevėžio miesto iki magistralinio kelio (VIA BALTICA) A9/272 specialusis planas (reg. Nr. T00001463 (000662001623). 2011-02-23 patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 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:

- Parengti kitos paskirties žemės sklypo, kadastro Nr. 6604/0011:222, esančio Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Vynupės k., formavimo ir pertvarkymo projektą, kurio tikslas - pakeisti žemės ūkio paskirties žemės sklypo, kadastro Nr. 6604/0011:222, pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę ir padalyti į atskirus žemės sklypus.

1. ESAMA BŪKLĖ

1.1. Žemės naudojimas

Nagrinėjama teritorija apima žemės sklypus, esančius Panevėžio rajone, Panevėžio seniūnijoje, Vynupės kaime.

Žemės sklypo, kadastro Nr. 66404/0011:0222, savininkas – fiziniai asmenys.

Sklypui kadastro Nr. 6604/0011:0222 taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis),

Žemės sklype kadastro Nr. 6604/0011:222 (plotas 0.6115 ha) yra šios žemės ūkio naudmenos: ariama žemė – 0.6115 ha.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą. Į sklypą patenkama iš esamo privažiavimo pietinėje pertvarkomo sklypo pusėje.

1.2. Gretimybės

Rengiamo projekto galiojimo ribai nustatyti 4 VĮ „Registru centras“ Nekilnojamojo turto registre registruotų kaimyninių nekilnojamojo turto objektai (žiūrėti 1 lentelę).

1 lentelė. Kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai

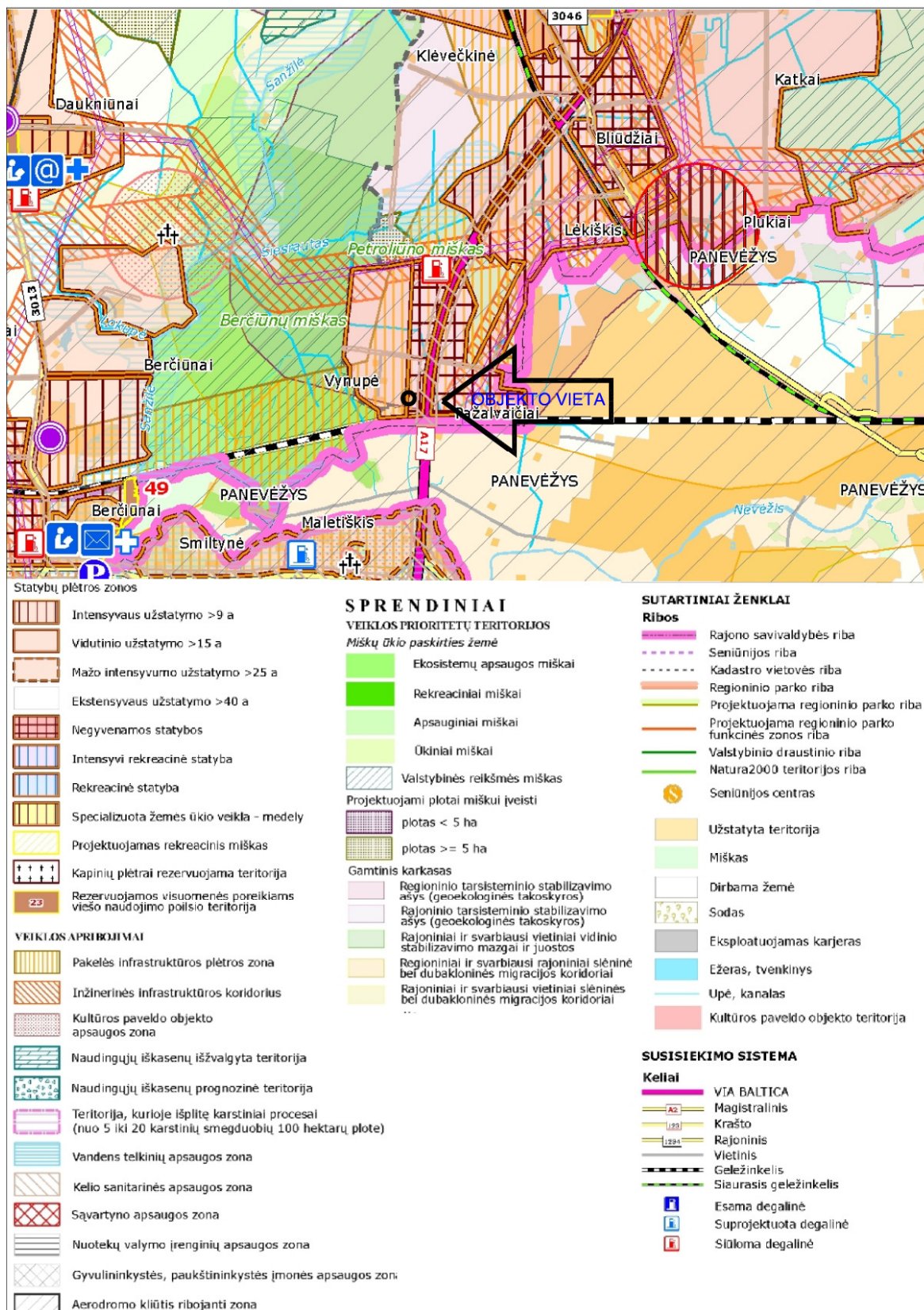
EIL Nr.	Adresas	Objektas	Kadastro (Unikalus Nr.)	Nr.	Pagrindinė tikslinė paskirtis ir būdas	Savininkas
1	Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Vynupės k., Vynupės g. 4C,	Žemės sklypas	6604/0011:384		Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;	FIZINIAI ASMENYS
2	Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Vynupės k.,	Žemės sklypas	6604/0011:221		Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;	FIZINIAI ASMENYS
3	Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Vynupės k.,	Žemės sklypas	6604/0011:47		Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;	FIZINIAI ASMENYS
4	Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Vynupės k.,	Žemės sklypas	6604/0011:62		Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;	FIZINIAI ASMENYS

Šiaurinėje pusėje pertvarkomas sklypas ribojasi su fiziniams asmenims priklausančiais žemės sklypais, kadastro Nr. 6604/0011:47 ir kadastro Nr. 6604/0011:0384. Rytinėje pusėje pertvarkomas sklypas ribojasi su nepaskirta valstybine žeme ir su fiziniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr. 6604/0011:62. Pietinėje pusėje pertvarkomas sklypas ribojasi su nepaskirta valstybine žeme. Vakarinėje pusėje pertvarkomas sklypas ribojasi su fiziniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr. 6604/0011:221.

1.3. Parengtų projektų apžvalga

Vadovaujantis Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių grafine dalimi, planuojama teritorija yra Vynupės kaimo urbanizuojamoje, negyvenamos statybos plėtros teritorijos dalyje.

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



Ištrauka iš Panevėžio rajono Bernatonių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto



2. PROJEKTO SPRENDINIAI

2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas

Projektavimo metu pakeista žemės ūkio paskirties žemės sklypo, kadastro Nr. 6604/0011:222, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis į kitos paskirties žemę ir naujai suformuotas kitos paskirties žemės sklypas padalijamas į penkis atskirus žemės sklypus.

Žemės sklypų paskirtis ir naudojimo būdas po pertvarkymo:

sklypo Nr. 1 pagrindinė tikslinė paskirtis- kita, naudojimo būdas- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (plotas- 0,1329 m²).

sklypo Nr. 2 pagrindinė tikslinė paskirtis- kita, naudojimo būdas- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (plotas- 0,1348 m²).

Sklypo Nr. 3 pagrindinė tikslinė paskirtis- kita, naudojimo būdas- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (plotas- 0,927 m²).

Sklypo Nr. 4 pagrindinė tikslinė paskirtis- kita, naudojimo būdas- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (plotas- 0,1189 m²).

Sklypo Nr. 5 pagrindinė tikslinė paskirtis- kita, naudojimo būdas- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (plotas- 0,1323 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 - 0,1329 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 7-8-9-10-11-20-19-7.

Sklypo Nr. 2 plotas - 0,1348 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 11-12-13-14-16-21-20-11.

Sklypo Nr. 3 plotas - 0,0927 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 14-15-17-16-14.

Sklypo Nr. 4 plotas - 0,1189 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 6-7-19-18-6.

Sklypo Nr. 5 plotas - 0,1323 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-4-5-6-18-19-20-21-16-17-15-1.

Sklypų koordinatės pateikiamos Projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

2.3. Servitutai

Projektuojamame sklype Nr. 5 siūlomas kelio servitutas- kelio servitutas –S-1- teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku(tarnaujantis daiktas), plotas 1323 m².

Viešpataujantis kelio servitutas nustatomas naujai projektuojamiems žemės sklypams Nr.1,Nr.2, Nr.3, Nr.4.

Projektuojamame sklype Nr. 5 taip pat numatomas 222 servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) plotas 1323 m². Viešpataujantis servitutas numatomas AB „Energijos skirstymo operatoriui“ ir kitoms inžinerines komunikacijas eksploatuojančioms organizacijoms.

2.4. Naudojimo apribojimai

Sklypo projektinis Nr. 1:

Kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), pažymėtas: 1-121.1 plotas 1329 m²;

Sklypo projektinis Nr. 2:

Kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), pažymėtas: 2-121.1 plotas 1078 m²;

Sklypo projektinis Nr. 3:

Kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), pažymėtas: 3-121.1 plotas 927 m²;

Sklypo projektinis Nr. 4:

Kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), pažymėtas: 2-121.1 plotas 1189 m²;

Sklypo projektinis Nr. 5:

Kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), pažymėtas: 2-121.1 plotas 1323 m²;

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

2.5. Naudmenos

Sklype projektinis Nr. 1:

Žemės naudmenas sudaro 0,1329 ha ariama žemė.

Sklype projektinis Nr. 2:

Žemės naudmenas sudaro ariama žemė – 0,1078 ha ir vanduo - 0,0270 ha.

Sklype projektinis Nr. 3:

Žemės naudmenas sudaro 0,0927 ha ariama žemė.

Sklype projektinis Nr. 4:

Žemės naudmenas sudaro 0,1189 ha ariama žemė

Sklype projektinis Nr. 5:

Žemės naudmenas sudaro 0,1323 ha ariama žemė

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 sklypus Nr. 1, Nr. 2, Nr.3, ir Nr.4 planuojamas per projektuojamame sklypą Nr.5.(numatomą privažiavimą) Galimas aprūpinimas inžineriniais tinklais būdas sprendžiamas techninio darbo projekto stadijoje, įvertinant esamą situaciją ir ekonominį naudingumą.

Inžinerinių tinklų, susisiektimo 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 pridodamos atliekų tvarkytojams.

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