

**UAB E.matavimai**

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

METAI: **2023** OBJEKTO NR.: **23/ZSFP/KF-19**

PASLAUGOS BYLOS NR.: **ZSFP- 117711**

**ŽEMĖS SKLYPO, ESANČIO VYČIŲ K., VELŽIO SEN.,  
PANEVĖŽIO RAJ . FORMAVIMO PROJEKTAS (PASLAUGOS  
BYLOS NR. ZSFP- 117711)**

PROJEKTO INICIATORIUS – JURIDINIS ASMUO

## 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 .....	8

## IVADAS

**Planavimo objektas** - formuojamas bendro naudojimo žemės sklypas, reikalingas visuomenės reikmėms, esantis Vyčių k., Velžio sen., Panevėžio raj.

**Planavimo iniciatorius** – juridinis asmuo.

### Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas 2023-03-03 d. Nr.A-137 „Dėl formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo“
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2023-03-14, Nr. TP.49-23-Ž;
- NŽT Panevėžio skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2023-03-09, SFP-1825-(14.23.36)
- Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendroju planu, patvirtintu Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2008-07-03 sprendimu Nr. T-154 (Dokumento Nr.000661001024);
- Panevėžio rajono Dembavos kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektu, patvirtintu 1999 m. gruodžio 22 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 bendro naudojimo teritorijos žemės sklypą reikalingą visuomenės reikmėms (Vyčių kaimo gyventojų poreikiams tenkinti).

## 1. ESAMA BŪKLĖ

### 1.1. Žemės naudojimas

Žemės sklypas formuojamas bendro naudojimo teritorijos žemės sklypui visuomenės reikmėms- Vyčių kaimo gyventojų poreikiams tenkinti). Numatoma žemės naudojimo paskirtis– kita, naudojimo būdas– bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos.

Naujai formuojamo sklypo savininkas – juridinis asmuo.

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kodas 120- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinę karkasą. Nagrinėjamoje teritorijoje nėra gamtos, nekilnojamojo kultūros paveldo objektų. Į sklypą patenkama iš numatyto privažiavimo rytinėje sklypo pusėje (iš Kęstučio gatvės).

### 1.2. Gretimybės

Rengiamo projekto galiojimo ribai nustatyti 1 VĮ „Registru centras“ Nekilnojamojo turto registre registruoti kaimyniniai nekilnojamojo turto objektas (žiūrėti 1 lentelę).

1 lentelė. Kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai

<i>Eil. Nr.</i>	<i>Adresas</i>	<i>Objektas</i>	<i>Kadastr. Nr. (Unikalus Nr.)</i>	<i>Pagrindinė tikslinė paskirtis ir naudojimo būdas</i>	<i>Savininkas</i>
1	Panevėžio r. sav., Velžio sen., Staniūnų k.	Žemės sklypas	6613/0006:33	Miškų ūkio; Ekosistemų apsaugos miškų sklypai	JURIDINIS ASMUI

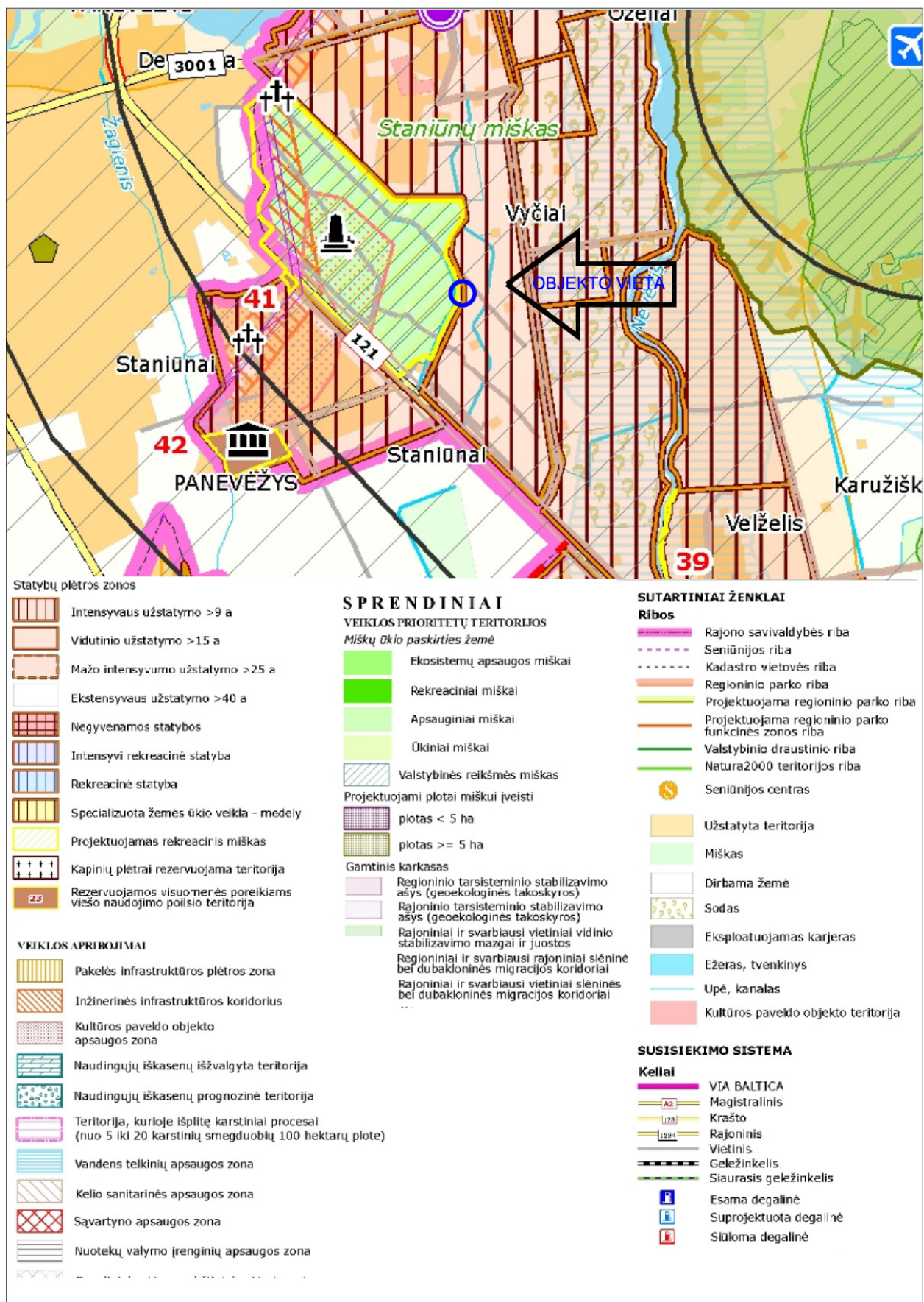
Iš vakarų ir pietų pusės formuojamas žemės sklypas ribojasi su juridiniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kurio kadastrinis Nr. 6613/7006:33. Iš rytų pusės formuojamas sklypas su VŽF (Kęstučio gatve). Iš šiaurės pusės ribojasi su nepaskirta valstybine žeme.

### 1.3. Parengtų projektų apžvalga

Vadovaujantis Panevėžio savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių grafine dalimi, planuojama teritorija ir projektuojamas sklypas yra Vyčių kaimo urbanizuotoje, intensyvios statybų plėtros teritorijos dalyje. Planuojama teritorija ir projektuojamas sklypas pagal Bendrojo plano sprendinius ribojasi su miškų ūkio paskirties žemės teritorija, o pagal statybos plėtros zonas – su projektuojamo rekreacinio miško teritorija. Statybos plėtros zonų (rekreacinio miško teritorija) riba eina aiškia gamtine riba- *grioviu*. Planuojamai teritorijai ir projektuojamam sklypui taikomi šie Panevėžio rajono teritorijos bendrojo plano tekstinės dalies sprendiniai:

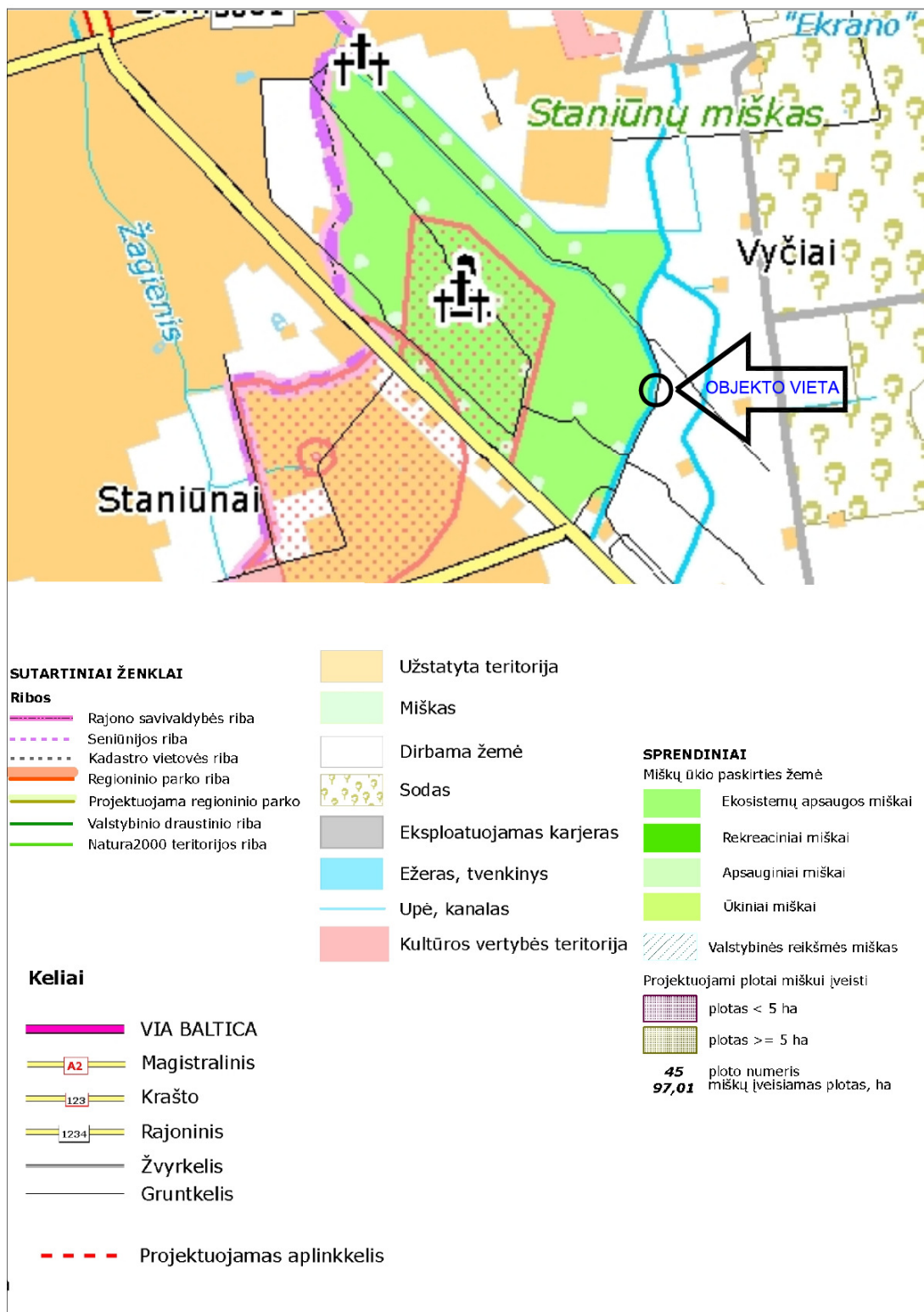
- Gyvenamoji statyba gali būti plėtojama prie kompaktiškai apstatytų (gatvinio, savaiminio ar padriko tipo) kaimų jungiant naujai statomus kvartalus prie esamos inžinerinės infrastruktūros arba diegiant naują bendrą (kaimo ir naujai statomo urbanistinio darinio) inžinerinę infrastruktūrą.
- Užstatymo 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  $\geq 9$  arai.

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

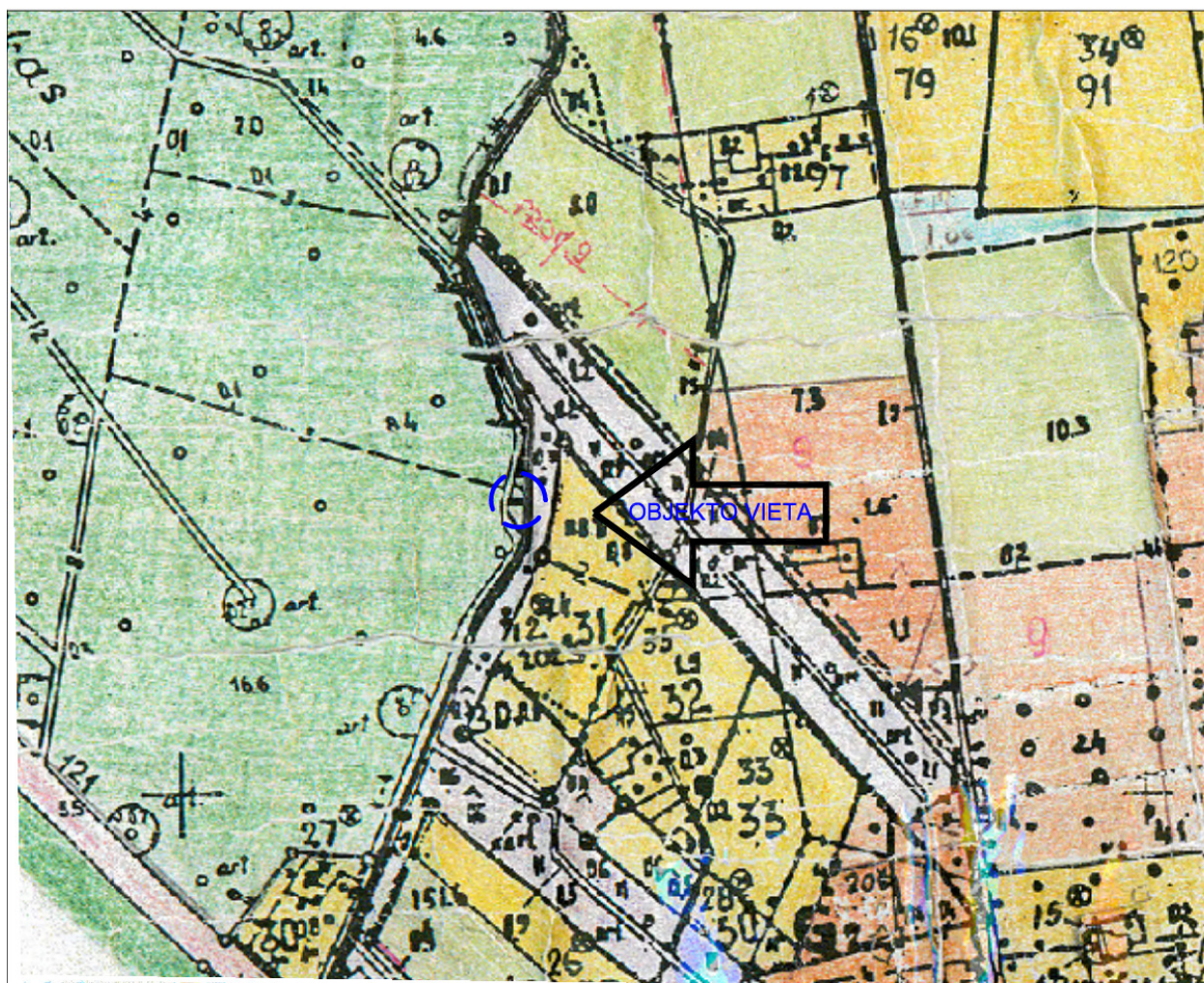


Vadovaujantis Panevėžio savivaldybės teritorijos bendrojo plano *Miškų išdėstymo brėžiniu*, miškų ūkio paskirties žemės riba eina aiškia gamtine riba- *grioviu* ir **projektuojamas sklypas** tik ribojasi su šia teritorija.




*Ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano Miškų išdėstymo brėžinio*



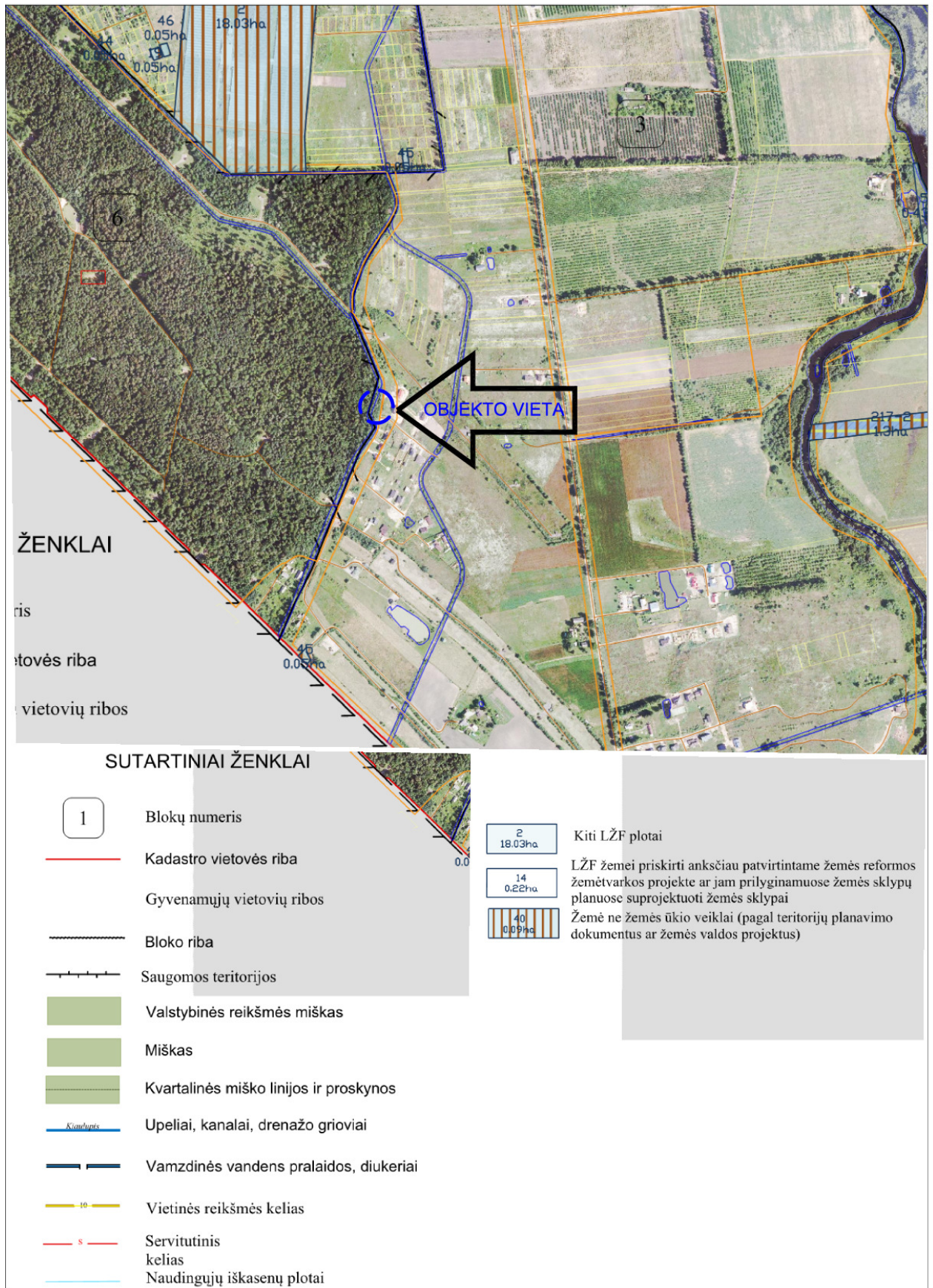
Ištrauka iš Panevėžio rajono Dembavos kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto



SUTARTINTAI ŽENKLAI

	valstybinės reikšmės miškai		1, 2	1. suprojektuoti grąžinti natūra žemės sklypai
	vandens telkiniai			2. juose miško kontūrai
	privati žemė			plane suformuoti grąžinti natūra žemės sklypai, kurie nesuderinti (nėra dokumentų, piliečiai neatvyko ir kt.)
	privati žemė - iš jos miško kontūrai		1, 2	1. suprojektuoti suteikti neatlygintinai arba pirkti iš valstybės žemės sklypai, įskaitant asmeninio ūkio žemę
	namų valdų žemės sklypai, neįjungti į privačią žemę ir į suprojektuotus žemės sklypus			2. juose - miško kontūrai
	asmeninio ūkio žemė, neįjungta į privačią žemę ir šiuo punktu numatomus privatizuoti asmeninio ūkio žemės sklypus			DUOTIKIS
	įsiterpę ne ž.ū. paskirties žemėnaudos			ELEKTROS LINIJOS
	šiuo projektu likusi neprivatizuota laisvo fondo žemė			KVARTALINĖS LINIJOS
	1, 2			VALSTYBĖS SIENA
	1. suprojektuoti grąžinti natūra žemės sklypai			APSKRITIS RIBA
	2. juose miško kontūrai			SAVIVALDYBĖS RIBA
				APYLINKĖS RIBA
				MIESTO, MIESTELIO, KAIMO RIBA
				KADASTRINĖS VIETOVĖS RIBA

Ištrauka iš Panevėžio rajono Dembavos kadastro vietovės laisvos valstybinės žemės fondo plano



## 2. PROJEKTO SPRENDINIAI

### 2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas

Žemės sklypas formuojamas bendro naudojimo teritorijos žemės sklypui visuomenės reikmėms (Vyčių kaimo gyventojų poreikiams tenkinti).

Projekto sprendiniai neprieštaruoja Panevėžio rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniams.

Projektiniai sprendiniai yra suderinti Panevėžio rajono savivaldybės architektūros skyriaus vedėju. Pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio „Savarankiškos savivaldybės funkcijos“ 19 punktą teritorijų planavimas yra savarankiška ir įstatymu nustatyta (priskirta) savivaldybės funkcija.

Projektuojamo žemės sklypo riba formuojama pagal esamą D kategorijos gatvę (Kęstučio gatvę), atsižvelgiant į gatvės raudonąsias linijas. Kęstučio gatvės kategorija bei raudonosios nustatytos vadovaujantis 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“ Kęstučio 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). Formuojamas sklypas bei Kęstučio gatvė yra urbanizuotoje, kompaktiškai vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais užstatomoje teritorijoje. Kęstučio 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 <sup>1)</sup>	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

Žemės sklypo paskirtis po projekto parengimo:

Sklypo pagrindinė tikslinė paskirtis- kita, naudojimo būdas - bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos, (plotas – 1239 m<sup>2</sup>). Ribos formuojamos pagal gretimų sklypų kadastrinių sklypų ribas ir siekiant suformuoti racionalų žemės sklypą.

### 2.2. Ribos

Žemės sklypo ribos formuojamos pagal gretimų sklypų kadastrinių sklypų ribas ir pagal Panevėžio rajono 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-1.

Sklypų koordinatės pateikiamos Projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

### 2.3. Servitutai

Projektuojamame sklype Nr. 1 servitutai nenumatomi.

### 2.4. Naudojimo apribojimai

Sklypo projektinis Nr. 1:

kodas 120- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), pažymėtas 1-120.1, plotas 1239 m<sup>2</sup>;

Kęstučio gatvės kelio apsaugos zona (3m) nuo kelio briaunos nepatenka į pertvarkomo sklypo ribas. Rengiant žemės sklypų formavimo pertvarkymo projektą pertvarkius sklypus, kelių apsaugos zonos specialioji žemės naudojimo sąlyga netaikoma formuojamiems sklypams.

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. Naudojimo reglamentai

Kitos paskirties žemės sklype formuojant užstatymą statiniai turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Pertvarkomoje teritorijoje statant (rekonstruojant) statinius vadovautis nurodytu teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimu, statybos techniniais reglamentais 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.

Pastatų 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 aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų nustatomi pagal Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendroju atveju pertvarkomoje teritorijoje projektuojamiems pastatams parenkamas I atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio. Techninio darbo projekto stadijoje turi būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis.

Įvažiavimas į sklypą ir išvažiavimas iš sklypo planuojamas iš numatomo privažiavimo rytinėje formuojamo sklypo pusėje. Galimas aprūpinimas inžineriniais tinklais būdas sprendžiamas techninio darbo projekto stadijoje, įvertinant esamą situaciją ir ekonominį naudingumą.

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“. Jeigu teritorijoje būtų vykdoma veikla, kuriai reikalinga nustatyti sanitarinės apsaugos zonas (SAZ), vadovaujantis STR 1.04.04: 2017 "Statinio projektavimas, Projekto ekspertizė" p 5.3.10 statybos projekte teiktina informacija apie apsaugos ir sanitarines zonas, kurias būtina įteisinti vadovaujantis LR Žemės įstatymo 22 str. nustatyta tvarka.

Buitinių atliekų šalinimas numatomas 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.