

UAB E.matavimai

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

METAI: **2025** OBJEKTO NR.: **25/ZSFP/KF-20**

PASLAUGOS BYLOS NR.: **ZSFP- 177409**

**ŽEMĖS SKLYPŲ, ESANČIO VYŠNIŲ G. 13 IR VYŠNIŲ G. 15,
PLUKIŲ K., PANEVĖŽIO SEN., PANEVĖŽIO RAJ.,
KADASTRO NR. 6604/0030:0124 IR 604/0030:0123,
FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS**

PROJEKTO INICIATORIAI – ŽEMĖS SKLYPŲ KADASTRO NR.
6604/0030:0124, NR 6604/0030:123, SAVININKAI (FIZINIS
ASMUO)

TURINYS

ĮVADAS.....	3
1. ESAMA BŪKLĖ.....	4
1.1. Žemės naudojimas.....	4
1.2. Gretimybės.....	4
1.3. Parengtų projektų apžvalga.....	5
2. PROJEKTO SPRENDINIAI.....	9
2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas	9
2.2. Ribos.....	9
2.3. Servitutai.....	9
2.4. Naudojimo apribojimai.....	9
2.5. Naudojimo reglamentai	9

IVADAS

Planavimo objektas - žemės sklypai, esantys Vyšnių g., Plukių k., Panevėžio sen., Panevėžio rajonas,

Planavimo iniciatorius – žemės sklypų, kadastro Nr.6604/0030:123 ir Nr.6604/0030:124, savininkai (fizinis asmuo)

Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-05-16 įsakymu Nr. A-212, „Dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo“;
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2025-05-21, Nr.TP.094-25-Ž;
- AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ inžineriniai tinklai Panevėžio regiono išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2025-05-20 Nr.177409/05-20;
- Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu, patvirtintu Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2008-07-03 sprendimu Nr. T-154, registro Nr.000661001024;
- Panevėžio rajono sodininkų bendrijos „Ekranas-1“ išplanavimo projektu;
- Panevėžio aplinkelio intensyvios plėtros teritorijos nuo Panevėžio iki magistralinio kelio(VIA BALTICA) A9/272 specialusis planas reg. Nr. T0000463 (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);
- „Magistralinio dujotiekio įrengimo ir plėtros taisyklėmis“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos energetikos ministro įsakymu Nr. 1-12, 2014-01-28 (2017-06-28, Nr. 1-169 redakcija) bei Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, Nr. XIII-2166, 2019-06-06.
- Kitais teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais.

Projekto rengimo tikslai:

Dviejų žemės ūkio paskirties (naudojimo būdas- mėgėjų sodo žemės sklypai) žemės sklypų (kad. Nr. 6604/0030:123 ir kad. Nr. 6604/0030:124) sujungimas į vieną žemės ūkio paskirties žemės sklypą (pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- žemės ūkio paskirties žemė, naudojimo būdas- mėgėjų sodo žemės sklypai).

1. ESAMA BŪKLĖ

1.1. Žemės naudojimas

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

Žemės sklypų kadastro Nr. 6604/0030:124 ir Nr. 6604/0033 paskirtis ir būdas: žemės ūkio; mėgėjų sodų žemės sklypai.

Žemės sklypo, kadastro Nr.6604/0030:124, plotas 0.0595 ha. Iš jų žemės ūkio naudmenų plotas – 0.0565ha (iš jų sodas -0.0444 ha, ariama -0.0121 ha.), užstatytos 0.0030 ha

Žemės sklypo, kadastro Nr.6604/0030:123, plotas 0.0601 ha. Iš jų žemės ūkio naudmenų plotas – 0.0497 ha (iš jų natūralios pievos ir ganyklos -0.0497 ha), užstatytos 0.0104 ha.

Įgyvendinus projekto sprendinius tiksliai planuojamo žemės sklypo žemės naudmenų sudėtis turi būti nustatyta sklypo kadastrinių (geodezinių) matavimų metu.

Sklypui, kadastro Nr.6604/0030:123 taikomos esamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Kodas 106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).Ši specialioji žemės sąlyga nėra registruota nekilnojamojo turto registre.

Sklypui, kadastro Nr.6604/0030:124 netaikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą. Nagrinėjamoje teritorijoje nėra gamtos, nekilnojamojo kultūros paveldo objektų. Į sklypus patenkama iš esamos gatvės (Vyšnių gatvės.), esančios pertvarkomų sklypų pietinėje pusėje.

1.2. Gretimybės

Rengiamo projekto galiojimo ribai nustatyti 4 VĮ „Registų centras“ Nekilnojamojo turto registre registruoti kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai (žiūrėti 1 lentelę).

1 lentelė. Kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai

EIL Nr.	Adresas	Objektas	Kadastro Nr. (Unikalus Nr.)	Pagrindinė tikslinė paskirtis ir naudojimo būdas	Savininkas
1	Panevėžio r. sav. Plukių k. Vyšnių g. 17	Žemės sklypas	6604/0030:125	Žemės ūkio; mėgėjų sodų žemės sklypai	FIZINIS ASMUO;
2	Panevėžio r. sav. Plukių k. Vyšnių g. 11	Žemės sklypas	6604/0030:122	Žemės ūkio; mėgėjų sodų žemės sklypai	FIZINIS ASMUO;
3	Panevėžio r. sav. Plukių k. Pienių g. 16	Žemės sklypas	6604/0030:151	Žemės ūkio; mėgėjų sodų žemės sklypai	FIZINIAI ASMENYS
4	Panevėžio r. sav. Plukių k. Pienių g. 14	Žemės sklypas	6604/0030:151	Žemės ūkio; mėgėjų sodų žemės sklypai	FIZINIAI ASMENYS

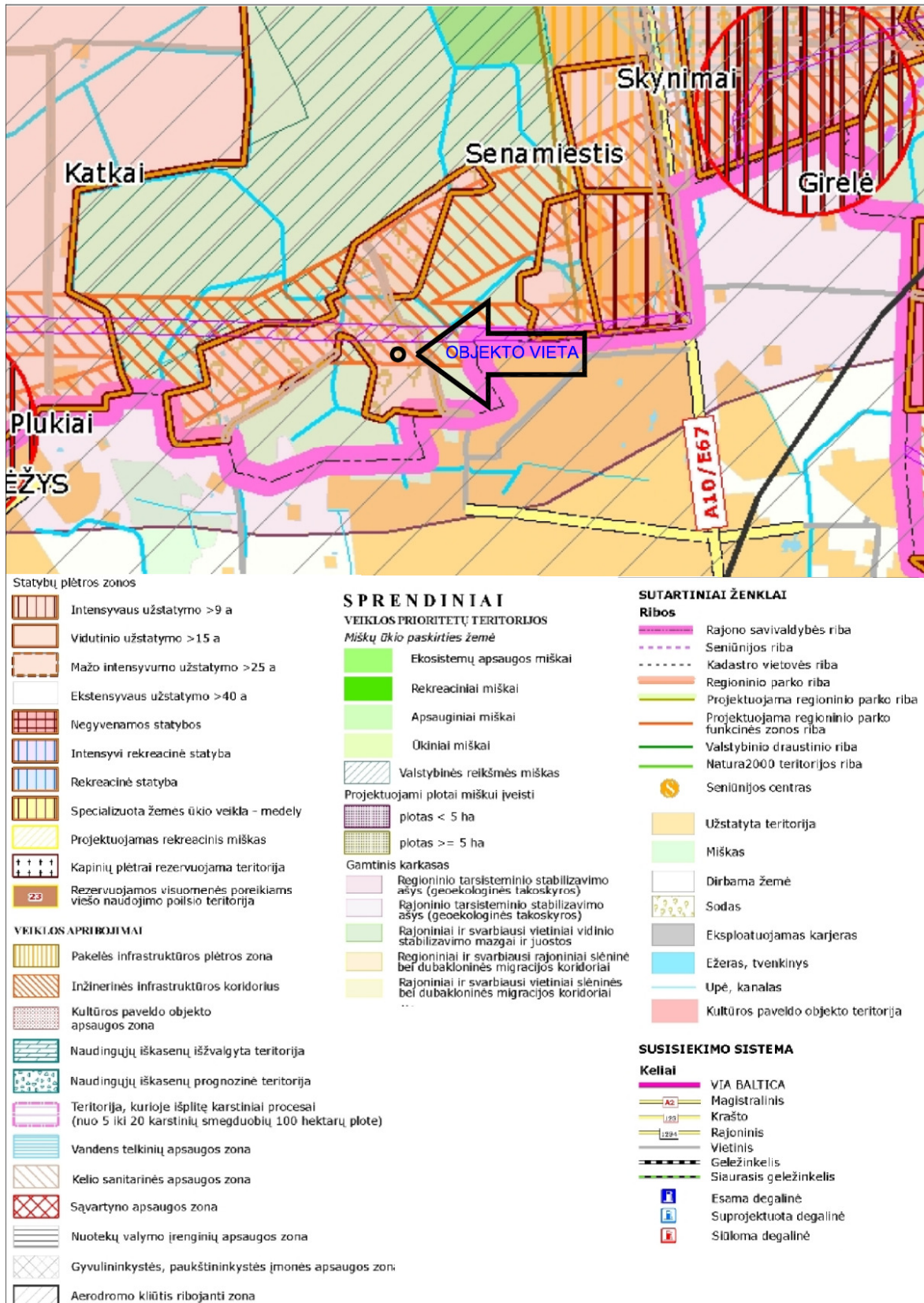
- Pietinėje pusėje pertvarkomi žemės sklypai ribojasi su VŽF (Vyšnių gatve).
- Iš rytų pusės pertvarkomi žemės sklypai ribojasi su fiziniams asmenims priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr. 6604/0030:122.
- Šiaurinėje pusėje pertvarkomi sklypai ribojasi su fiziniams asmenims priklausančiais žemės sklypais, kadastro Nr. 6604/0030:151 ir Nr. 6604/0030:152.
- Vakarinėje pusėje pertvarkomi sklypai ribojasi su fiziniams asmenims priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr. 6604/0030:125.

1.3. Parengtų projektų apžvalga

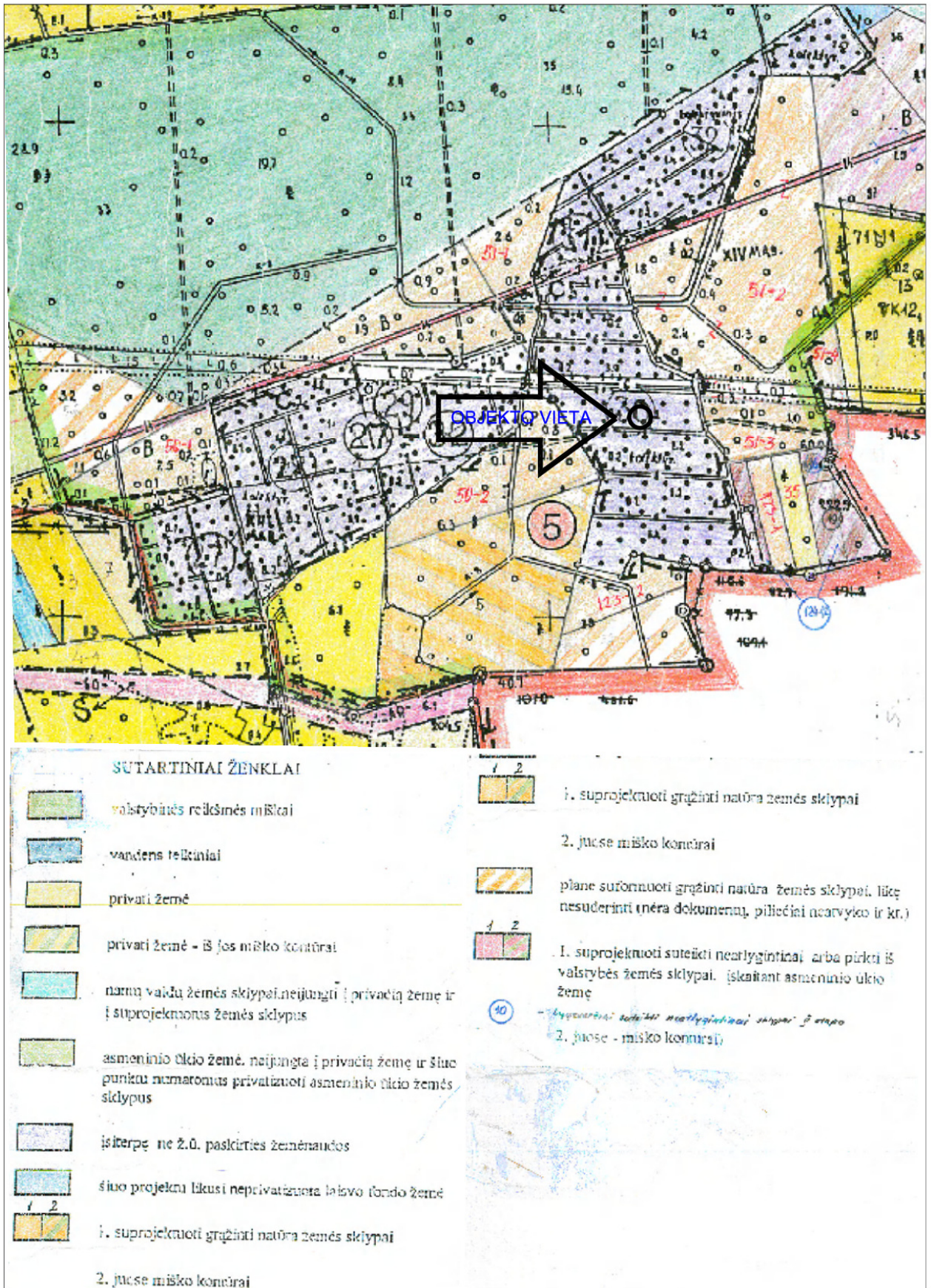
Vadovaujantis Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių grafine dalimi, sujungiami sklypai yra Plukių kaime mėgėjų sodų teritorijoje, dalinai urbanizuotoje, vidutinio užstatymo intensyvo statybų plėtros teritorijos dalyje. Planuojamai teritorijai taikomi šie Panevėžio rajono teritorijos bendrojo plano tekstinės dalies sprendiniai:

- Vadovaujantis parengtais ir patvirtintais statybos plėtros zonų detaliesiais planais, žemės sklypai gali būti naudojami infrastruktūros plėtrai, ekstensyviai gyvenamųjų namų , komercinei ir kitai statybai, turizmo ir viešosioms paslaugoms bei smulkiam ir vidutiniam verslui, bendro naudojimo teritorijoms plėtoti.
- Užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 2 a., užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti: gyvenamosios paskirties sklypams – 0,2; negyvenamosios paskirties sklypams – 0,8.
- Gyvenamosios statybos sklypo plotas turi būti ≥ 15 arų.

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

Žemės ūkio paskirties žemės sklypus (kadastro Nr.6604/0030:123 ir 6604/0030:124) sujungti ir suformuoti vieną žemės ūkio paskirties žemės sklypą (naudojimo būdas- mėgėjų sodo žemės sklypai).

Žemės sklypų paskirtis ir naudojimo būdas po pertvarkymo:

sklypo Nr. 1 pagrindinė tikslinė paskirtis- žemės ūkio, naudojimo būdas- mėgėjų sodo žemės sklypai (plotas- 1196 m²). Pertvarkomi žemės sklypai patenka į magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės teritoriją (po 200 m į abi puses nuo vamzdyno ašies), kurioje ribojamas pastatų ir jų aukštų skaičius. Naujai suformuotą žemės sklypą, patenkančią į magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės teritorijų ribas, pertvarkant, keičiant jo pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą (-us), rengiantis šiame sklype statyti naujus statinius ar įrengti naujus įrenginius, juos rekonstruoti ar sklype planuojant kitą, Magistralinio dujotiekio įrengimo ir plėtros taisyklių 18, 19 p. (nuo 2023-01-01 ir LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 34 str. 1 d.) nurodytą veiklą (veiksmus), būtina gauti magistralinio dujotiekio savininko (AB „Amber Grid“) rašytinius sutikimus (pritarimus) projektinei dokumentacijai, o tais atvejais kai pagal teisės aktus tokia dokumentacija nėra privaloma ir nėra rengiama, – magistralinio dujotiekio savininko rašytinį sutikimą atitinkamai veiklai (veiksmams) visose vietovės klasėse (t. y. bet kurioje teritorijoje, esančioje 200 m ar mažesniu atstumu nuo magistralinio dujotiekio vamzdyno);

pertvarkomai teritorijai yra taikomi magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės užstatymo normatyvai, nurodyti Magistralinio dujotiekio įrengimo ir plėtros taisyklių 17 p.;

vertinamos teritorijos pirmos vietovės klasės vienuose užstatymo pastatais normatyvas jau yra pasiektas, todėl pastatų statyba sklypuose bei jo pagrindu naujai suformuotame sklype šiuo metu yra negalima;

AB „Amber Grid“ teisės aktų nustatyta tvarka išdavus pritarimą žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto sprendiniams, jis bus susijęs tik su Sklypų pertvarkymu ir nereikš AB „Amber Grid“ sutikimo (pritarimo, suderinimo) pastatų ir (ar) kitų statinių Sklypuose ir jų pagrindu suformuotame sklype projektavimui bei statybai;

AB „Amber Grid“ šio projekto sprendiniais statinių, esančių naujai formuojamame sklype teisėtumo nevertina.

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 - 1196 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-4-5-6-1.

Sklypų koordinatės pateikiamos Projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

2.3. Servitutai

Projektuojame sklype nenumatomi servitutai.

2.4. Naudojimo apribojimai

Sklypo projektinis Nr. 1:

Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), pažymėtas 1-106.1 plotas 78 m²;

Kodas 171- magistralinio dujotiekio vietovės klasės teritorija (III skyrius, septintasis skirsnis) (Galioja nuo 2023-01-01), pažymėtas 1-171.1 plotas 1196 m²;

Inžineriniams tinklams numatytos apsaugos zonos nustatytos remiantis gauta topografinė medžiaga iš Panevėžio rajono savivaldybės apie esamus inžinerinius tinklus.

Šios specialiosios žemės sąlyga nėra registruotos nekilnojamojo turto registre.

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

Įvažiavimas į sklypą ir išvažiavimas iš sklypo planuojamas iš esamos Vyšnių gatvės.

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

Planuojama teritorija nepatenka į gamybinių, komunalinių ir kitų objektų sanitarinės apsaugos zonas. Planuojamoje teritorijoje nenumatoma veikla, kuriai būtų nustatytos sanitarinės apsaugos zonos pagal 2019-06-06 LR įstatymą Nr.XIII-2166 „Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas“.

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

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