

UAB E.matavimai

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

METAI: **2024** OBJEKTO NR.: **24/ZSFP/KF-8**

PASLAUGOS BYLOS NR.: **ZSFP- 131933**

**ŽEMĖS SKLYPO, ESANČIO NEVĖŽIO G. 1B, BERNIŪNŲ K,
PANEVĖŽIO SEN., PANEVĖŽIO RAJ., KADASTRO NR.
6644/0003:0502, FORMAVIMO IR PERTVARKYMO
PROJEKTAS**

PROJEKTO INICIATORIUS – VIENAS IŠ SKLYPO KADASTRO
NR. 6644/0003:0502 SAVININKAS.

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 Nevėžio g.1B, Berniūnų k., Panevėžio sen., Panevėžio rajonas.

Planavimo iniciatorius – Sklypo, kadastro Nr. 6644/0003:0502, savininkas (juridinis asmuo).

Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas 2024-03-06 d. Nr. A-85 „Dėl formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo“
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2024-04-15, Nr. TP.63-24-Ž;
- AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ inžinerinių tinklų Panevėžio regiono išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2024-04-12 Nr. 131933/04-12;
- Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendruoju 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;
- 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:

Žemės ūkio paskirties žemės sklypą (kad. Nr. 6644/0003:502) padalinti į atskirus žemės sklypus, pakeisti žemės naudojimo paskirtį ir žemės naudojimo būdą.

1. ESAMA BŪKLĖ

1.1. Žemės naudojimas

Nagrinėjama teritorija apima žemės sklypą, esantį Panevėžio rajone, Panevėžio seniūnijoje, Berniūnų kaime, Nevėžio g.1B.

Žemės sklypo, kadastro Nr. 6644/0003:0502, savininkai – fizinis asmuo ir juridinis asmuo.

Sklypui kadastro Nr. 6644/0003:0502 taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis),

Žemės sklype kadastro Nr. 6644/0003:502 (plotas 0,8232ha) yra šios žemės naudmenos: ha., užstatyta teritorija – 0.7880 ha, kelių plotas 0.0352ha.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą. Į sklypą patenkama iš esamo privažiamo vakarinėje pertvarkomo sklypo pusėje. Sklype kadastro Nr. 6644/0003:509 yra registruotas kelio servitutas (tarnaujantis daiktas).

1.2. Gretimybės

Rengiamo projekto galiojimo ribai nustatyti 3 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., Berniūnų k., Nevėžio g. 1	Žemės sklypas	6644/0003:509		Kita; Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	FIZINIAI ASMENYS
2	Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Berniūnų k., Nevėžio g. 1D	Žemės sklypas	6644/0003:458		Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;	JURIDINIS ASMUO
3	Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Paviešečių k.	Žemės sklypas	6644/0003:478		Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;	FIZINIAI ASMENYS

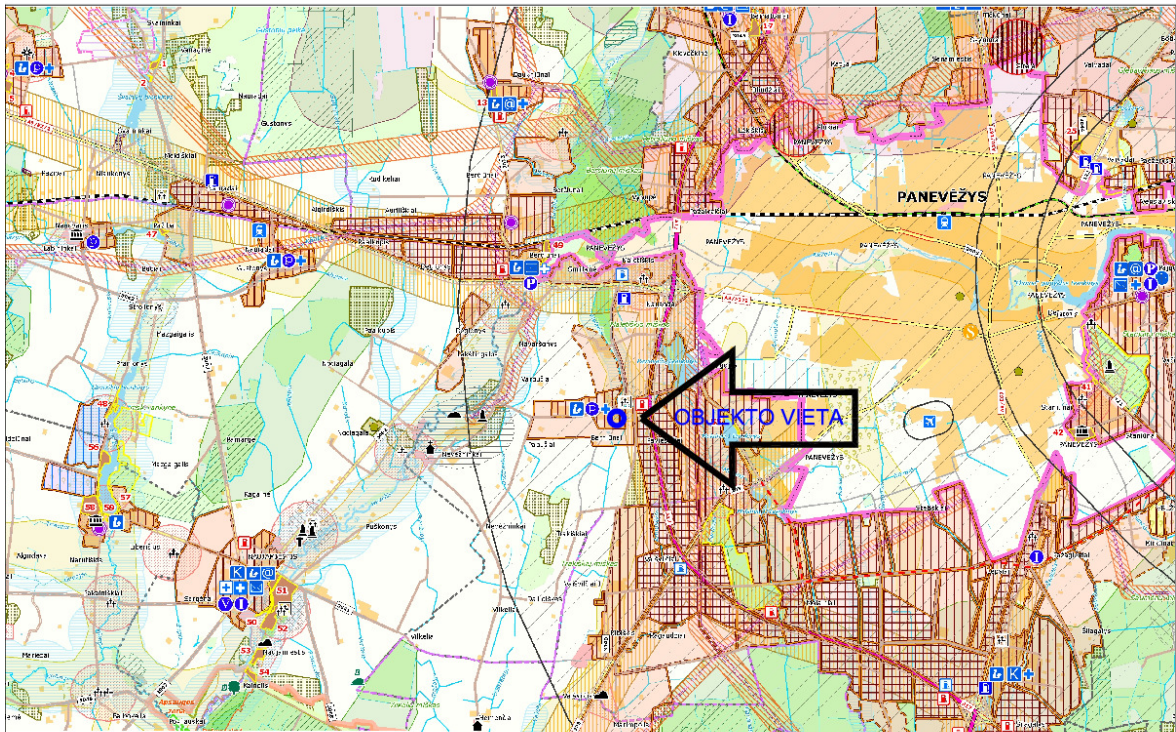
Šiaurinėje ir vakarinėje pusėje pertvarkomas sklypas ribojasi su fiziniams asmenims priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr. 6644/0003:509. Rytinėje pusėje pertvarkomas sklypas ribojasi su fiziniams asmenims priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr. 6644/0003:478. Pietinėje pusėje pertvarkomas sklypas ribojasi su juridiniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr. 6644/0003:458.

1.3. Parengtų projektų apžvalga

Vadovaujantis Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių grafine dalimi, planuojama teritorija yra Berniūnų 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 brėžinio



Statybų plėtros zonos

- Intensyvaus užstatymo >9 a
- Vidutinio užstatymo >15 a
- Mažo intensyvumo užstatymo >25 a
- Ekstensyvaus užstatymo >40 a
- N gyvenamos 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 koridoriai
- Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
- Naudingųjų iškasenų išvalgyta teritorija
- Naudingųjų iškasenų prognozė teritorija
- Teritorija, kurioje išplitę karštiniai procesai (nuo 5 iki 20 karštinių smegduobių 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 slėninės bei dubakloninės migracijos koridoriai
- Rajoniniai ir svarbiausi vietiniai slėninės 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

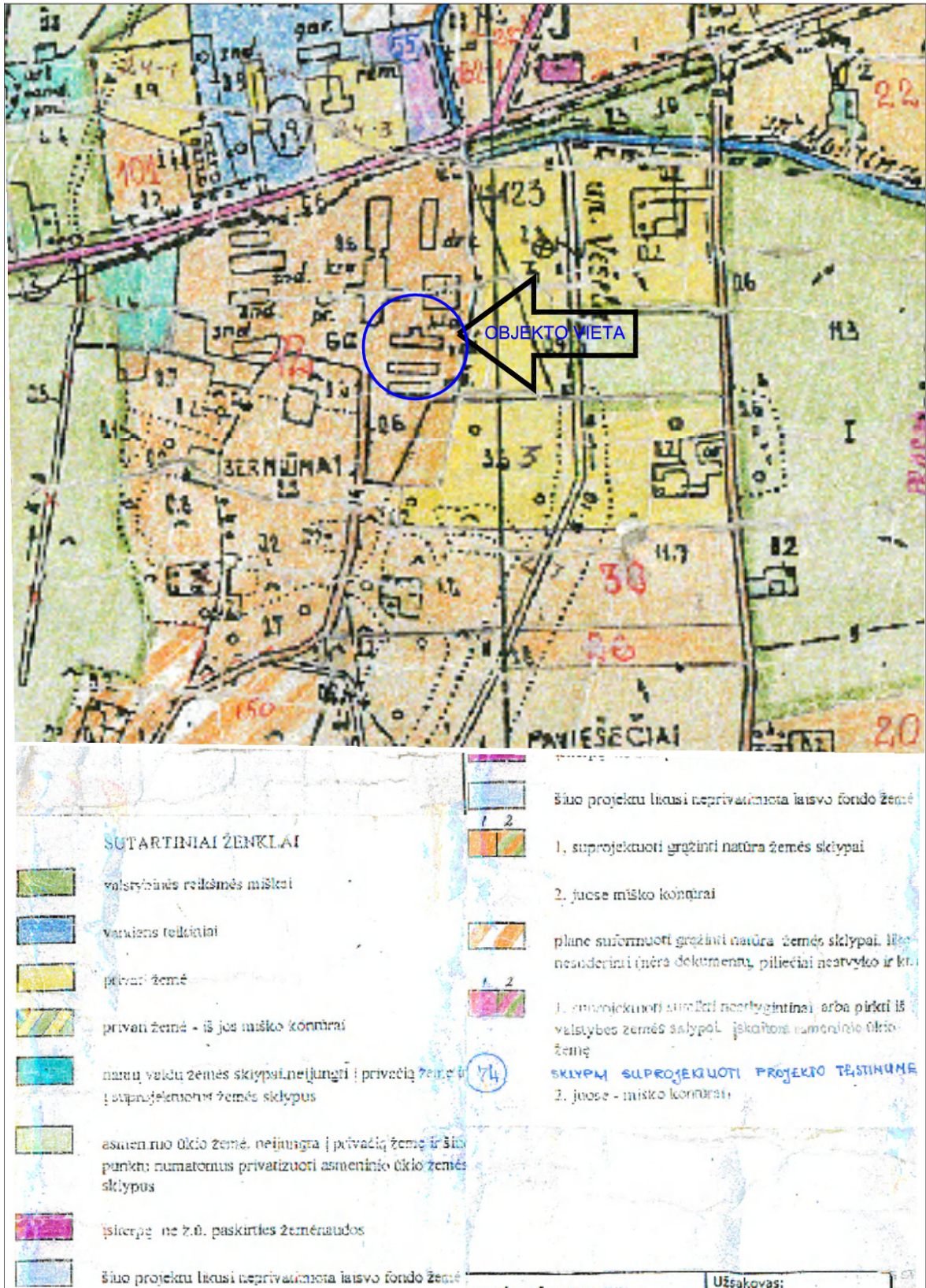
- Seniūnijos centras
- Užstatyta teritorija
- Miškas
- Dirbama žemė
- Sodas
- Eksploatuojamas karjeras
- Ežeras, tvenkinys
- Upė, kanalas
- Kultūros paveldo objekto teritorija

SUSISIEKIMO SISTEMA

Keliai

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

Ištrauka iš Panevėžio rajono Molainių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto



PROJEKTO SPRENDINIAI

2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas

Projektavimo metu pertvarkomas žemės ūkio paskirties žemės sklypas (kadastro Nr. 6644/0003:502), padalijant žemės sklypą į tris žemės sklypus. Naujai suformuotam vienam žemės sklypui pagrindinė žemės naudojimo paskirtis keičiama į kitos paskirties žemę (naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos) ir du sklypai paliekami žemės ūkio paskirties (naudojimo būdas- kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai).

Žemės sklypų paskirtis ir naudojimo būdas po pertvarkymo:

sklypo Nr. 1 pagrindinė tikslinė paskirtis- žemės ūkio, naudojimo būdas- kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (plotas- 770 m²).

sklypo Nr. 2 pagrindinė tikslinė paskirtis- kita, naudojimo būdas- pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (plotas- 4462 m²).

sklypo Nr. 3 pagrindinė tikslinė paskirtis- žemės ūkio, naudojimo būdas- kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (plotas- 3000 m²).

Pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio „Savarankiškos savivaldybės funkcijos“ 19 punktą teritorijų planavimas yra savarankiška ir įstatymu nustatyta (priskirta) savivaldybės funkcija. Piliečio teises į privačią nuosavybę gina Lietuvos Respublikos Konstitucija (23 straipsnis). Panevėžio rajono bendrojo plano reglamentų lentelės skiltyje Leistina kita naudojimo paskirtis, būdai ir pobūdžiai nurodyta, kad galimas žemės ūkio paskirties keitimas į kitą paskirtį Teritorijų planavimo įstatymo nustatyta tvarka. LR teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio (Detalieji planai, jų objektai ir uždaviniai) 1 dalies 1 punkte nurodyta, kad detalieji planai rengiami, kai: „1) numatomas teritorijos vystymas, o numatomiems sprendiniams nepakanka esamos ir (ar) suprojektuotos inžinerinės ir (ar) socialinės savivaldybės infrastruktūros ir ją reikia planuoti“. Šiuo atveju inžinerinės ir socialinės savivaldybės infrastruktūros numatomiems sprendiniams vystyti pakanka ir papildomai jos planuoti nereikia. Todėl bendrajame plane nėra tikslinga planuoti konkrečių pramonės šakų plėtrą, jos mastą ir pan., tačiau turi būti suformuluotos bendros pramonės ir ūkio plėtros kryptys planuojamoje teritorijoje. nes esama teritorija, kurioje jau yra pramonės ir sandėliavimo objektai, sudaro kompaktišką teritoriją, nutolusią nuo gyvenamosios zonos, kas nesudarys neigiamos įtakos gyvenimo kokybei. Sprendiniai yra suderinti su Panevėžio rajono savivaldybės architektūros skyriaus vedėju. Projekto sprendiniai neprieštarauja Panevėžio rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniams bei LR teritorijų planavimo įstatymo nuostatoms.

Projektuojamame sklype Nr. 2 pagrindinė tikslinė paskirtis- kita, naudojimo būdas- pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Jame numatytas jau yra nugriautas senas pastatas, buvusi karvidė ir bus statomas sandėlis. Jau yra pradėtas rengti techninis projektas. Pridedamas parengtas topografinis planas su esama situacija. Planuojamam statiniui projektuoti ir statyti pagal galiojančius teisės aktus turi būti pakeista žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas.

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

Sklypo Nr. 2 plotas - 4462 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-5-6-7-8-11-12-13-14-1.

Sklypo Nr. 3 plotas - 3000 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 8-9-10-11-8.

Sklypų koordinatės pateikiamos Projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

2.3. Servitutai

Sklype projektinis Nr. 1 numatomi šis servitutas:

Projektuojamame sklype Nr. 1 siūlomas nustatyti kelio servitutus- 203 kelio servitutas –S-4- teisė važiuoti transporto priemonėmis, (viešpataujantis daiktas), plotas 194 m².

Tarnaujantis kelio servitutas nustatomas naujai projektuojamame sklype Nr.2.

Projektuojamame sklype Nr. 1 siūlomas nustatyti kelio servitutus- 203 kelio servitutas –S-2- teisė važiuoti transporto priemonėmis, (viešpataujantis daiktas), plotas 274 m².

Tarnaujantis kelio servitutas nustatytas sklypui kadastro Nr.6644/0003:509.

Projektuojamame sklype Nr. 2 siūlomas nustatyti kelio servitutus- 203 kelio servitutas –S-4- teisė važiuoti transporto priemonėmis, (tarnaujantis daiktas), plotas 194 m².

Viešpataujantis kelio servitutas nustatomas naujai projektuojamame sklype Nr.1.

Projektuojamame sklype Nr. 2 siūlomas nustatyti kelio servitutus- 203 kelio servitutas –S-3- teisė važiuoti transporto priemonėmis, (tarnaujantis daiktas), plotas 102 m².

Viešpataujantis kelio servitutas nustatomas naujai projektuojamame sklype Nr.3.

Projektuojamame sklype Nr. 2 siūlomas paliekamas esamas servitutus- 222 servitutas –S-1- Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas 102 m².

Viešpataujantis servitutas nustatomas įmonei valdančiai inžinerinius tinklus (ESO).

Projektuojamame sklype Nr. 3 siūlomas nustatyti kelio servitutus- 203 kelio servitutas –S-3- teisė važiuoti transporto priemonėmis, (viešpataujantis daiktas), plotas 102 m².

Tarnaujantis kelio servitutas nustatomas naujai projektuojamame sklype Nr.2.

Projektuojamame sklype Nr. 2 siūlomas nustatyti kelio servitutus- 203 kelio servitutas –S-2- teisė važiuoti transporto priemonėmis, (viešpataujantis daiktas), plotas 274 m².

Tarnaujantis kelio servitutas nustatytas sklypui kadastro Nr.6644/0003:509.

2.4. Naudojimo apribojimai

Sklypo projektinis Nr. 1:

Projektuojamame sklype naudojimo apribojimų nėra.

Sklypo projektinis Nr. 2:

Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), pažymėtas 1-106.1 plotas 174 m²;

Sklypo projektinis Nr. 3:

Projektuojamame sklype naudojimo apribojimų nėra.

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

2.5. Naudmenos

Sklype projektinis Nr. 1:

Žemės naudmenas sudaro 0,0770 ha užstatyta žemė.

Sklype projektinis Nr. 2:

Žemės naudmenas sudaro užstatyta -0. 4462 ha.

Sklype projektinis Nr. 3:

Žemės naudmenas sudaro užstatyta -0. 3000 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 sklypus Nr.1, Nr. 2 ir Nr. 3, ir išvažiavimas iš sklypų Nr.1, Nr.2 ir Nr.3 planuojami iš servitutinio kelio (plotas 1524 kv.m) vakarinėje pertvarkomo sklypo pusėje, iš Nevėžio gatvės privažiuojama esamu privažiuoju. Šis privažiavimas yra privatus ir yra gauti savininkų sutikimai naudotis esamu privažiuoju. Prie sklypo Nr. 1 privažiuojama per projektuojamą sklypą Nr. 2 (siūlomas kelio servitutas S-4). Prie sklypo Nr. 3 privažiuojama per projektuojamą sklypą Nr. 2(siūlomas kelio servitutas S-3(plotas-) ir esama tarnaujanti kelio servitutą sklype kadastro Nr. 6644/0003:509) (plotas 274 kv.m.)-teisė važiuoti transporto priemonėmis.

Galimas aprūpinimas inžineriniais tinklais būdas sprendžiamas techninio darbo projekto stadijoje, 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 pridudamos 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.