

## **UAB E.matavimai**

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

**METAI: 2025 OBJEKTO NR.: 24/ZSFP/KF-19**

**PASLAUGOS BYLOS NR.: ZSFP- 122456**

**ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRO NR. 6646/0002:0045;),  
ESANČIŲ LIEPŲ G.8, BERČIŪNŲ K., NAUJAMIESČIO SEN.,  
PANEVĖŽIO R. SAV. FORMAVIMO IR PERTVARKYMO  
PROJEKTAS**

PROJEKTO INICIATORIUS – SKLYPO KADASTRO NR.  
6646/0002:0045 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 sklypai, esantys Liepų g. 8, Berčiūnų k., Naujamiesčio sen., Panevėžio rajonas.

**Planavimo iniciatorius** – Sklypo, kadastro Nr. 6646/0002:0045, savininkai.

**Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:**

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-08-28 įsakymu Nr. A-244 „Dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo“;
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2023-09-07, Nr. TP.127-23-Ž;
- Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu, patvirtintu Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2008-07-03 sprendimu Nr. T-154 ;
- NŽT Panevėžio skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2023-09-04, Nr. SFP-6323-(14.23.36);
- AB „Skirstymo operatoriaus“ inžinerinių tinklų Panevėžio regiono išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2023-08-30 Nr. 122455;
- Panevėžio rajono Naujamiesčio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektu, patvirtintu 2000 m. balandžio 5 d. Panevėžio apskrities viršininko įsakymu Nr. 578ž 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:**

- Rengti kitos paskirties žemės sklypo, kadastro Nr. 6646/0002:45, esančio Panevėžio r. sav., Naujamiesčio sen., Berčiūnų k., Liepų g. 8. formavimo ir pertvarkymo projektą, kurio tikslas - suformuoti įsiterpusį žemės sklypą ir sujungti su besiribojančiu žemės sklypu kadastro Nr. 6646/0002:46.

## 1. ESAMA BŪKLĖ

### 1.1. Žemės naudojimas

Nagrinėjama teritorija apima žemės sklypą, esantį Liepų g. 8, Berčiūnų k., Naujamiesčio sen., Panevėžio rajonas.

Žemės sklypo, kadastro Nr. 6646/0002:00145 savininkas – fizinis asmuo (D.B.)

Sklypui kadastro Nr. 6646/0002:0045 yra taikomi specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir apribojimai;

kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Kodas 109- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis),

Žemės sklype, kadastro Nr. 6646/0002:0045 (plotas 0,1729ha), užstatyta teritorija sudaro - 0.1729 ha.

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

### 1.2. Gretimybės

Rengiamo projekto galiojimo ribai nustatyti 1 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	Panevežio r. sav., Panevėžio sen., Berčiūnų k., Liepų g. 10	Žemės sklypas	6646/0002:0046	Kita; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	FIZINIS ASMUO
2	Panevežio r. sav., Panevėžio sen., Berčiūnų k., Liepų g. 6	Žemės sklypas	6646/0002:0376	Kita; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	FIZINIS ASMUO

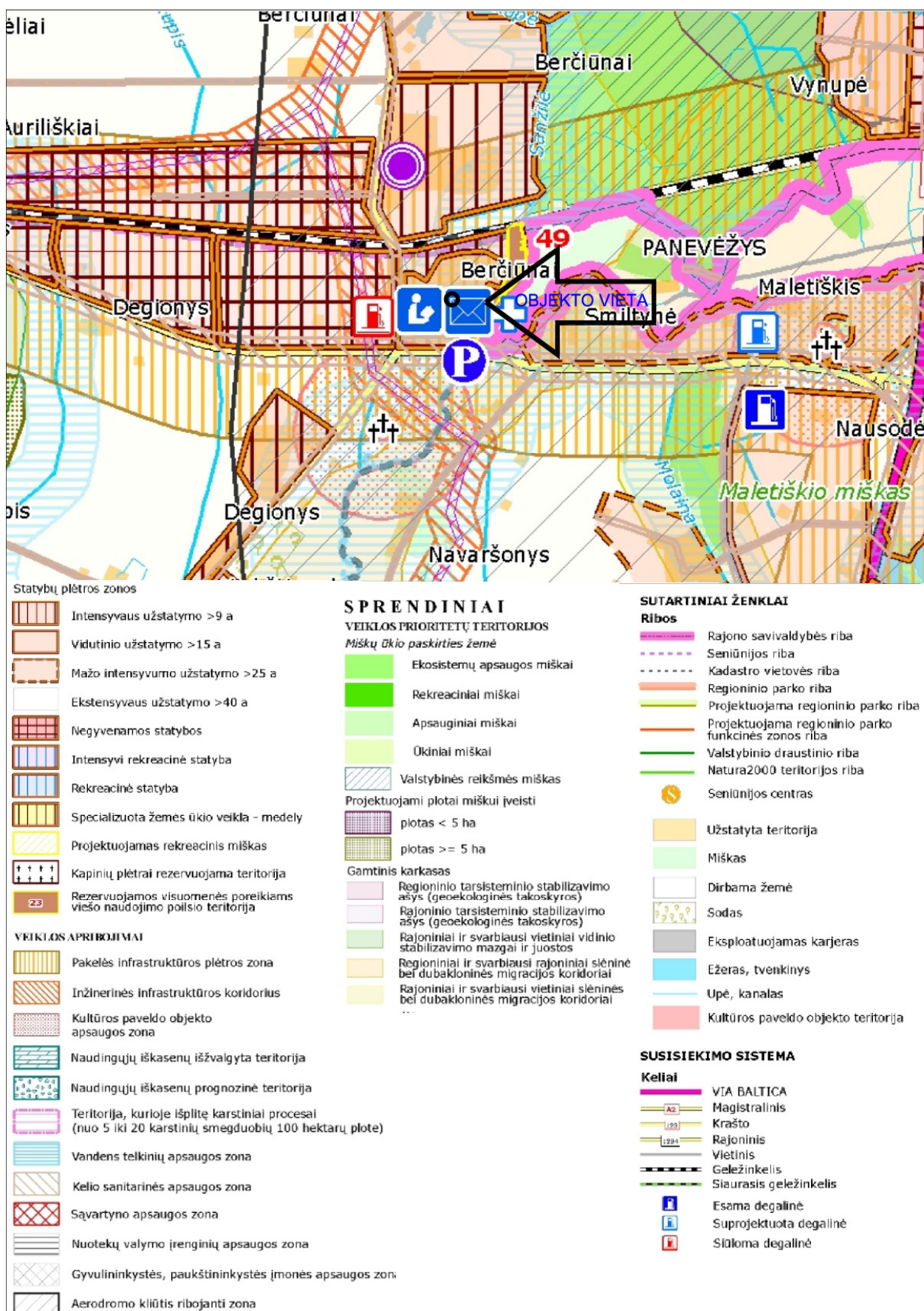
Šiaurinėje pusėje pertvarkomas sklypas ribojasi su VŽF (Liepų gatve). Rytinėje pusėje su fiziniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr. 6646/0002:0046. Pietinėje pusėje pertvarkomas sklypas ribojasi su nepaskirta valstybine žeme. Vakarinėje pusėje su fiziniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr. 6646/0002:0376.

### 1.3. Parengtų projektų apžvalga

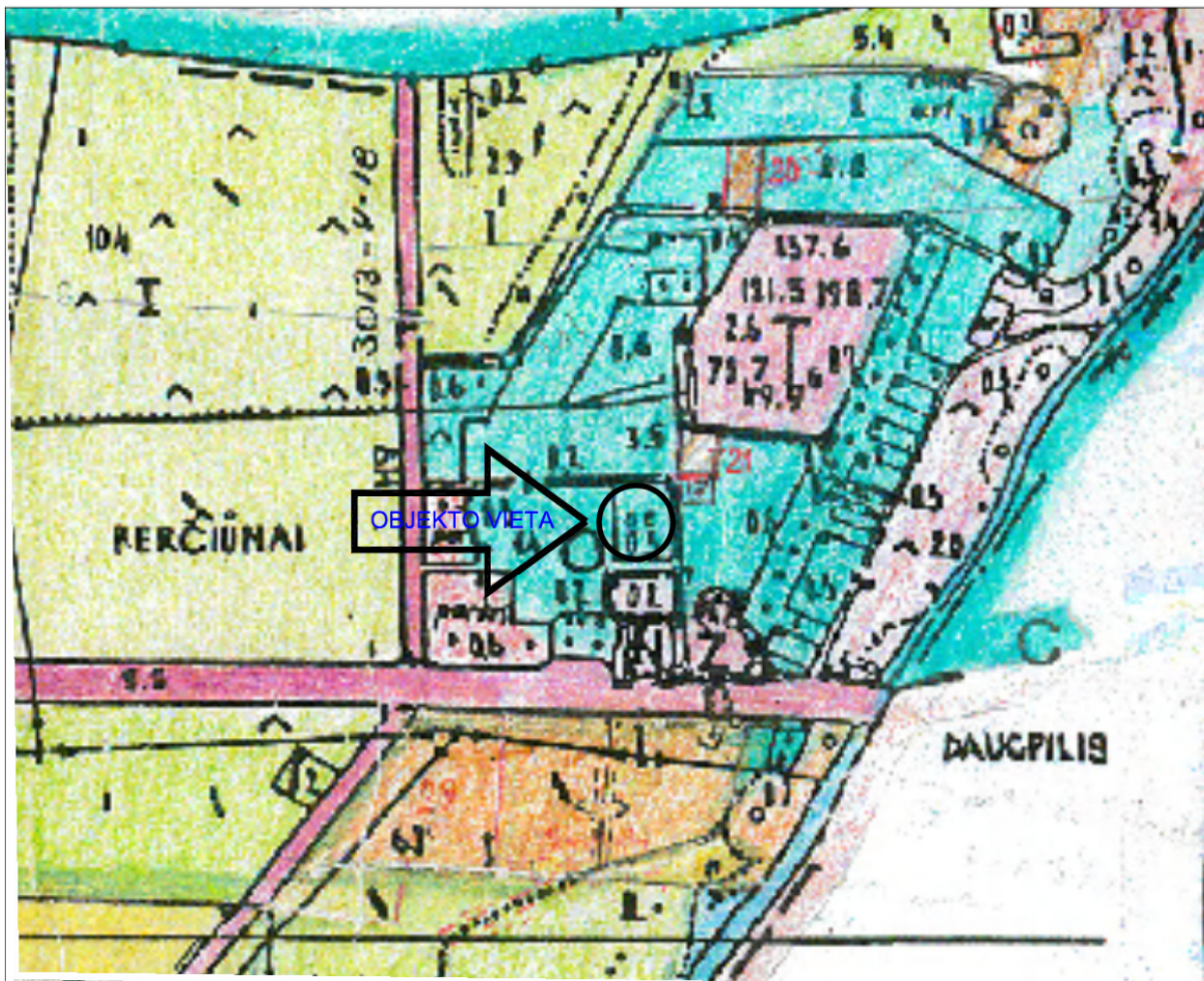
Vadovaujantis Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių grafine dalimi, planuojama teritorija yra Berčiūnų kaimo urbanizuotoje, vidutinio intensyvumo statybos plėtros teritorijos dalyje. Planuojamai teritorijai taikomi šie Panevėžio rajono teritorijos bendrojo plano tekstinės dalies sprendiniai:

- 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  $\geq 15$  arų .

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



Ištrauka iš Panevėžio rajono Naujamiesčio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto



**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

	vaistybines reikšmes miškai
	vandens telkiniai
	privati žemė
	privati žemė - iš jos miško kontūrai
	namų valdų žemės sklypai, neįjungti į privacią žemę ir į suprojektuotus žemės sklypus
	asmeninio ūkio žemė, neįjungta į privacią žemę ir šiuo projektu numatoma privatizuoti asmeninio ūkio žemės sklypus
	įsiterpę ne ž.Ū. paskirties žemėnaudos
	šiuo projektu likusi neprivatizuota laisvo fondo žemė

	1. suprojektuoti grąžinti natūra žemės sklypai
	2. juose miško kontūrai
	TESTINUME SUPROJEKTUOTI SKLYPAI
	plane suformuoti grąžinti natūra žemės sklypai, kaip nesuderinti ( nėra dokumentu, piliečiai neatvyko ir kt.
	1. suprojektuoti suteikti neatlygintinai arba pirkti iš vaistybės žemės sklypai, įskaitant asmeninio ūkio žemę, 2. juose miško kontūrai

**PARINKTOS RENGTI ŽEMĖS REFORMOS ŽEMĖTVARKOS 1998 M. SUDERINIMAS IR PATVIRTINIMAS:**

**ŽEMĖTVARKOS SKYRIAUS VEPĖJA:**  
 JANAUSKIENĖ 1998 M. gegužės mėn. 22 D.

**SKIRTIES VIRŠIMINKO (SAKYMU NR. 4074) ...**  
 ... MĖN. 01 D.  
 ... YMO REZULTATŲ APŲTARIME 1999 M.  
 OBJEKTO AUTORIUŠ

## PROJEKTO SPRENDINIAI

### 2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas

Projektavimo metu yra suformuotas vienas kitos paskirties įsiterpęs valstybinės žemės sklypas Nr.1 (plotas 90m<sup>2</sup>) esantis Panevėžio rajono savivaldybėje, Naujamiesčio seniūnijoje, Berčiūnų kaime, Liepų gatvėje tarp žemės sklypo (kadastro Nr. 6646/0002:0045 ) ir Liepų gatvės. Suformuotas įsiterpęs žemės sklypas Nr.1 sujungiamas besiribojančiu žemės sklypu (kadastro Nr. 6646/0002:0045), esančiu Liepų g.8, Berčiūnų k., Naujamiesčio sen., Panevėžio rajonas. Prijungiamų žemės sklypų riba formuojama pagal esamą D<sub>s</sub> kategorijos gatvę (Liepų gatvę), atsižvelgiant į gatvės raudonąsias linijas. Liepų gatvės kategorija bei raudonosios linijos 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“ Liepų gatvės kategorija yra pagalbinė gatvė (indeksas D<sub>s</sub>), kurios paskirtis: srautų paskirstymas į smulkias teritorijas, privažiavimai prie atskirų statinių ir kitų objektų (4 lentelė. Pagrindinė susisiekimo linijų klasifikacija). Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ D<sub>s</sub> kategorija taikoma esamose urbanizuotose, kompaktiškai vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais užstatylose teritorijose ir senamiesčiuose. Formuojamas sklypas bei Liepų gatvė yra urbanizuotoje, kompaktiškai vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais užstatytoje teritorijoje. Liepų gatvei taikoma D<sub>s</sub> kategorija, kur minimalus atstumas tarp raudonųjų linijų ne mažiau kaip 5,0 m (nustatomas atstumas tarp raudonųjų linijų 8,5 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			
5.	D <sub>s</sub>	5	20	1	2	2,50 <sup>5)</sup>	12	10

Sklypo Nr.1 pagrindinė tikslinė paskirtis- kita, naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (plotas- 90 m<sup>2</sup>).

Sklypo Nr. 2 pagrindinė tikslinė paskirtis- kita, naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (plotas- 1818 m<sup>2</sup>).

### 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 - 90 m<sup>2</sup>, sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-7-1.

Sklypo Nr.2 plotas - 1818 m<sup>2</sup>, sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-4-5-6-7-1.

Sklypų koordinatės pateikiamos Projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

### 2.3. Servitutai

Projektuojamuose sklypuose servitutai nenumatomi.

### 2.4. Naudojimo apribojimai

Sklypo projektinis Nr. 1: naudojimo apribojimo nėra.

Sklypo projektinis Nr. 2:

Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), pažymėtas: 2-106.1 plotas 25 m<sup>2</sup>;Teritorija, kuriai taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga Nr. 100174435 ir Nr. 100171352.

Kodas 109 -Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), pažymėtas 2-109.1, plotas 50 m<sup>2</sup> ; Teritorija, kuriai taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga Nr. 100171652.

Kelio apsaugos zona pertvarkomiems sklypams nėra taikoma.

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 sodas- 0.0071 ha, kelias- 0.0019 ha.

### Sklype projektinis Nr. 2:

Žemės naudmenas sudaro sodas- 0.0808 ha, užstatyta žemė- 0.0671 ha., ariama žemė 0.0340 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 sklypų ir išvažiavimas iš sklypų planuojamas iš esamos gatvės. Į sklypus proj. Nr. 1, Nr.2, įvažiavimas ir išvažiavimas planuojamas iš esamos Liepų gatvės. Suformuotas sklypas Nr. 1 bus prijungtas prie sklypo Nr.2 suformuojant vieną sklypą.

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 priduodamos atliekų tvarkytojams.

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