

UAB E.matavimai

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

METAI: **2025** OBJEKTO NR.: **24/ZSFP/KF-27**

PASLAUGOS BYLOS NR.: **ZSFP- 128052**

ŽEMĖS SKLYPO, ESANČIO BERČIŪNŲ K, NAUJAMIESČIO SEN., PANEVĖŽIO RAJ., KADASTRO NR. 6646/0002:0175 FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS

PROJEKTO INICIATORIUS – ŽEMĖS SKLYPO KADASTRO
NR.6646/0002:0175 SAVININKAS (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.....	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. Naudmenos	9
2.6. Naudojimo reglamentai	9

IVADAS

Planavimo objektas - žemės sklypas, esantis Berčiūnų k., Naujamiesčio sen., Panevėžio raj.

Planavimo iniciatorius – žemės sklypų, kadastro Nr. 6646/0002:175 savininkas (fizinis asmuo).

Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-06-13 įsakymu Nr. A-404 „Dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo“;
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2023-12-19, Nr.TP-178-23-Ž;
- AB "LTG Infra" išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2023-12-18 Nr. SD(INFRA)-4526/2023;
- AB "Aukštaitijos vandenys" išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2023-12-13 Nr. 1.6-ŽP-R186;
- Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu, patvirtintu Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2008-07-03 sprendimu Nr. T-154, registro Nr.000661001024;
- Panevėžio rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo specialiojo plano keitimas, registro Nr.T00089829, patvirtas 2023-08-29 Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-216.
- Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos šilumos ūkio specialusis planas, registro Nr.T00001570, patvirtas 2011-05-18 Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-119.
- Panevėžio rajono savivaldybės rekreacinių teritorijų specialusis planas, registro Nr.T00071423, patvirtas 2014-05-08 Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-105.
- 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 sklypo (kad. Nr. 6646/0002:175) padalijimas į atskirus žemės ūkio paskirties žemės sklypus, Esant būtinumui išskirti sklypą susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoms.

1. ESAMA BŪKLĖ

1.1. Žemės naudojimas

Nagrinėjama teritorija apima žemės sklypą, esantį Panevėžio rajone, Naujamiesčio seniūnijoje, Berčiūnų kaime.

Žemės sklypo kadastro Nr. 6646/0002:175 savininkas – fiziniai asmenys (sklypo savininkai).

Žemės sklypų, kadastro Nr. 6646/0002:175 paskirtis ir būdas: žemės ūkio; kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypas.

Žemės sklypo, kadastro Nr. 6646/0002:175, plotas 1,1000 ha. Iš jų žemės ūkio naudmenų plotas – 1,1000 ha (iš jų ariama -0.7000 ha, pievų ir natūralių ganyklų 0.4000 ha.).

Sklypas pamatuotas preliminariai, todėl rengiant projektą buvo patikslintos sklypo ribos atliekant tikslius kadastrinius matavimus. Juridinis sklypo plotas 1,1000 ha. Faktinis 1.1404 ha. Leistina maksimali paklaida +0.04195 ha. Šiuo atveju paklaida leistina.

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

Sklypui, kadastro Nr. 6646/0002:0175, taikomos esamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) ir geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos (III skyrius, trečiasis skirsnis).

Planuojama teritorija patenka į gamtinį karkasą. Nagrinėjamoje teritorijoje nėra gamtos, nekilnojamojo kultūros paveldo objektų. Į sklypus patenkama esamu keliu esančiu pertvarkomų sklypų rytinėje pusėje

1.2. Gretimbės

Rengiamo projekto galiojimo ribai nustatyti 3 VĮ „Registrų centras“ Nekilnojamojo turto registre registruoti kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai (žiūrėti 1 lentelę).

1 lentelė. Kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai

EIL Nr.	Adresas	Objektas	Kadastras (Unikalus Nr.)	Nr.	Pagrindinė tikslinė paskirtis	Savininkas
1	Panevėžio r. sav., Naujamiesčio sen., Berčiūnų k.	Žemės sklypas	6646/0002:328		Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	FIZINIS ASMUO;
2	Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Berčiūnų k.	Žemės sklypas	6646/0002:435		Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	FIZINIS ASMUO;
3	Panevėžio r. sav., Panevėžio r. sav. teritorija	Žemės sklypas	6611/8001:3		Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Lietuvos Respublika

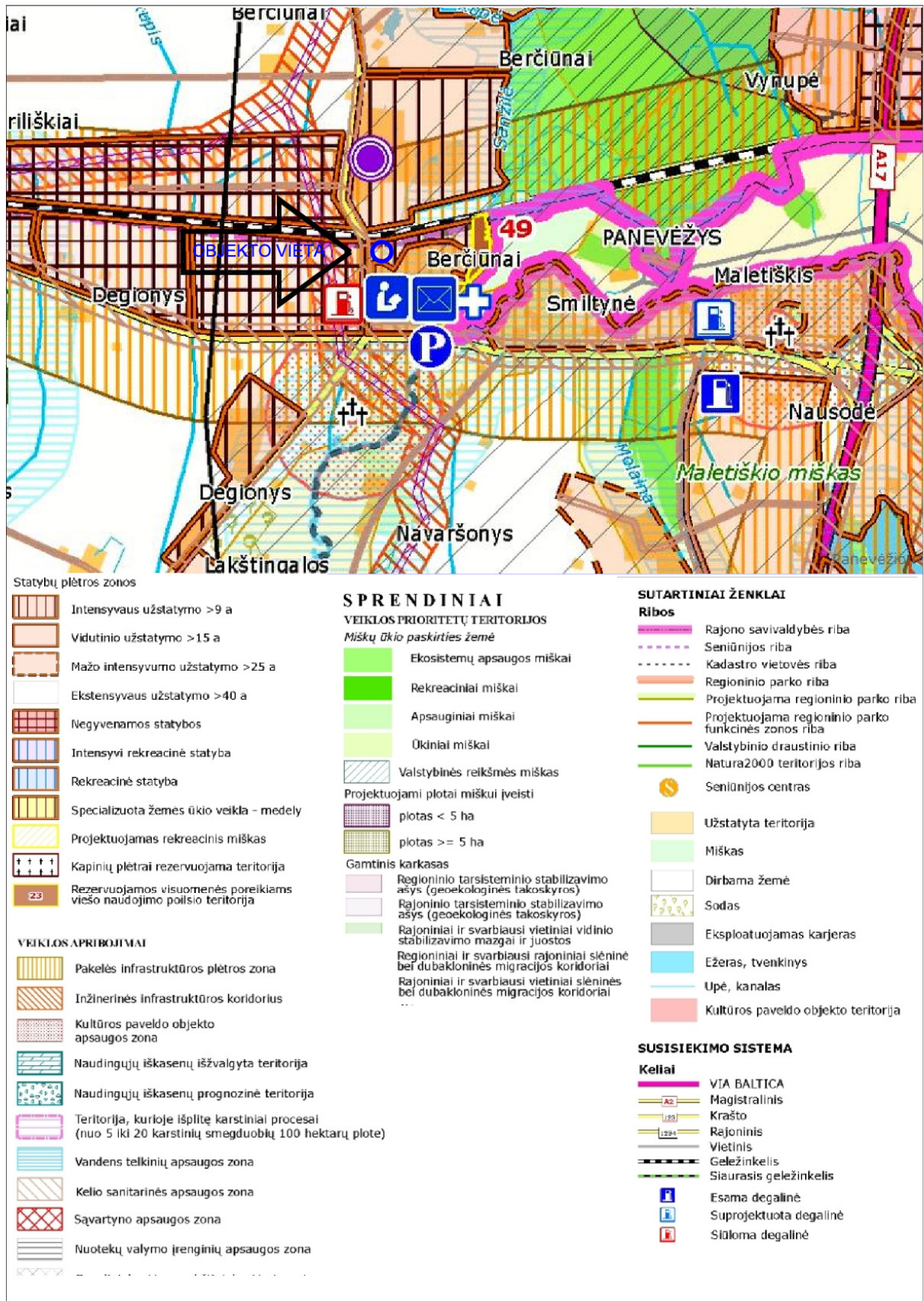
- Rytinėje pusėje pertvarkomas žemės sklypas ribojasi su fiziniam asmeniui priklausančiu žemės ūkio paskirties žemės sklypu kadastro Nr. 6646/0002:435
- Pietrytinėje pusėje pertvarkomas žemės sklypas ribojasi su VŽF (Sanžilės gatve).
- Pietinėje pusėje pertvarkomas žemės sklypas ribojasi su fiziniam asmeniui priklausančiu žemės ūkio paskirties žemės sklypu kadastro Nr. 6646/0002:328.
- Iš šiaurės pusės pertvarkomas žemės sklypas ribojasi su pertvarkomas sklypas ribojasi su juridiniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr.6611/8001:3.
- Vakarinėje pusėje pertvarkomas sklypas ribojasi su nepaskirta valstybine žeme.

1.3. Parengtų projektų apžvalga

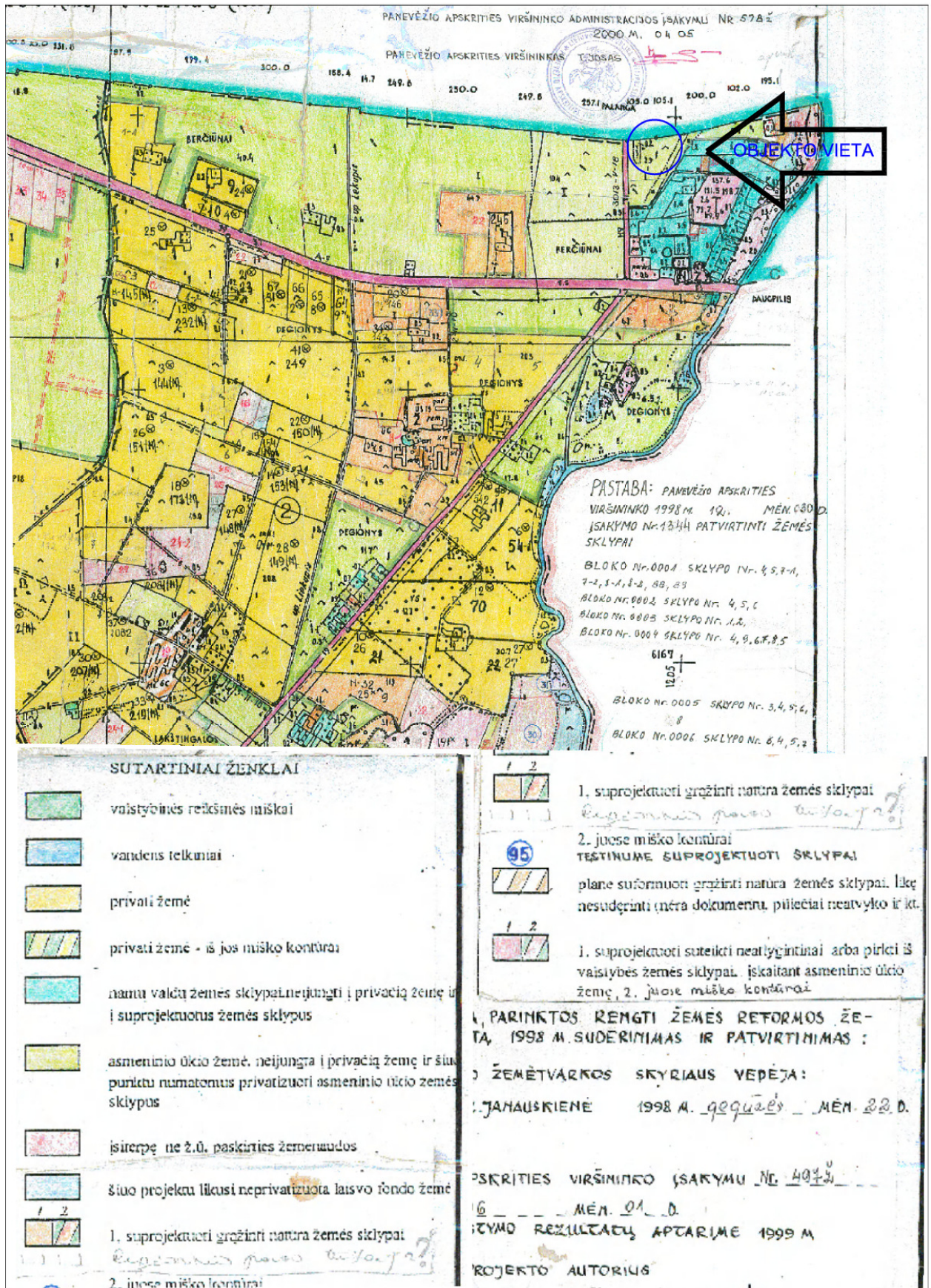
Vadovaujantis Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių grafine dalimi, planuojama teritorija yra Berčiūnų kaimo urbanizuojamoje, intensyvios statybų plėtros teritorijos dalyje. Planuojamai teritorijai taikomi šie Panevėžio rajono teritorijos bendrojo plano tekstinės dalies 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 Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio.



Ištrauka iš Panevėžio rajono Naujamiesčio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto



2. PROJEKTO SPRENDINIAI

2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas

Pertvarkomas žemės ūkio paskirties žemės sklypas (kad. Nr. 6646/0002:175) padalijamas į atskirus žemės sklypus. Žemės sklypų ribos ir dydis formuojamas pagal savininkų pageidavimą ir siekiant kuo racionaliau išnaudoti esamą žemės sklypą vykdant žemės ūkio veiklą. Naujai formuojamas sklypas Nr.7 numatytas kaip privažiavimas prie naujai formuojamų žemės ūkio paskirties žemės sklypų. Šis sklypas formuojamas privažiavimui prie sklypų Nr.1,2,3,4,5,6, pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, Sanžilės gatvė ir privažiavimas prie sklypų yra pagalbinės gatvės (indeksas D), kurių paskirtis: srautų paskirstymas į smulkias teritorijas, privažiavimai prie atskirų statinių ir kitų objektų (4 lentelė. Pagrindinė susisiekimo linijų klasifikacija). Formuojami sklypai bei gatvės yra urbanizuotoje, kompaktiškai vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais užstatomoje teritorijoje. Sanžilės gatvei ir privažiavimui prie sklypų 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 ¹⁾	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

Sklypo Nr. 1 pagrindinė tikslinė paskirtis- žemės ūkio, naudojimo būdas- kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (plotas- 1816 m²).

Sklypo Nr. 2 pagrindinė tikslinė paskirtis- žemės ūkio, naudojimo būdas- kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (plotas- 1687 m²).

Sklypo Nr. 3 pagrindinė tikslinė paskirtis- žemės ūkio, naudojimo būdas- kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (plotas- 1511 m²).

Sklypo Nr. 4 pagrindinė tikslinė paskirtis- žemės ūkio, naudojimo būdas- kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (plotas- 1526 m²).

Sklypo Nr. 5 pagrindinė tikslinė paskirtis- žemės ūkio, naudojimo būdas- kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (plotas- 1528 m²).

Sklypo Nr. 6 pagrindinė tikslinė paskirtis- žemės ūkio, naudojimo būdas- kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (plotas- 1891 m²).

Sklypo Nr. 7 pagrindinė tikslinė paskirtis- kita, naudojimo būdas-susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (plotas- 1445 m²).

Keičiant naujai formuojamų žemės sklypų pagrindinę žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, privalo būti įvertintas geležinkelio keliamas triukšmo lygis ir numatytos apsaugos nuo triukšmo priemonės statytojo lėšomis, vadovaujantis Visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 23 str.“

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 - 1816 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 11-12-15-16-17-18-19-11.

Sklypo Nr. 2 plotas - 1687 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 10-11-19-20-21-10.

Sklypo Nr. 3 plotas - 1511 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 9-10-21-22-9.

Sklypo Nr. 4 plotas - 1526 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 8-9-22-23-8.

Sklypo Nr. 5 plotas - 1528 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 6-7-8-20-23-24-6.

Sklypo Nr. 6 plotas - 1891 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 2-3-4-5-6-24-2.

Sklypo Nr. 7 plotas - 1445 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-24-23-22-21-20-1.

Sklypų koordinatės pateikiamos Projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

2.3. Servitutai

Projektuojame sklype Nr.7 numatomas kelio servitutas:

S-2- kelio servitutas- 203: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas)- plotas 1445 m²;

Viešpataujantis kelio servitutas numatomas naujai formuojamiems žemės sklypams Nr.2, Nr.3, Nr.4, Nr.5, Nr.6.

Projektuojame sklype Nr.7 numatomas servitutas:

S-1- servitutas-222: servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)- plotas 1445 m²;

Viešpataujantis servitutas numatomas kitoms inžinerines komunikacijas eksploatuojančioms organizacijoms (Energijos skirstymo operatorius ir AB Aukštaitijos vandenys).

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 1816 m²;

Kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), pažymėtas ir 1-149.1, plotas 330 m² ;

Kodas 103- Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos (III skyrius, trečiasis skirsnis), pažymėtas 1-103.1, plotas 330 m²;

Sklypo projektinis Nr. 2:

Kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), pažymėtas 2-121.1, plotas 1687 m²;

Kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), pažymėtas 2-149.1, plotas 20 m²;

Kodas 103- Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos (III skyrius, trečiasis skirsnis), pažymėtas 2-103.1, plotas 294 m²;

Sklypo projektinis Nr. 3:

Kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), pažymėtas 3-121.1, plotas 1216 m²;

Kodas 103- Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos (III skyrius, trečiasis skirsnis), pažymėtas 3-103.1, plotas 347 m²;

Sklypo projektinis Nr. 4:

Kodas 103- Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos (III skyrius, trečiasis skirsnis), pažymėtas 3-103.1, plotas 417 m²;

Kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), pažymėtas 4-121.1, plotas 109 m²;

Sklypo projektinis Nr. 5:

Kodas 103- Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos (III skyrius, trečiasis skirsnis), pažymėtas 5-103.1, plotas 488 m²;

Sklypo projektinis Nr. 6:

Kodas 103- Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos (III skyrius, trečiasis skirsnis), pažymėtas 6-103.1, plotas 594 m²;

Sklypo projektinis Nr. 7:

Kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), pažymėtas

7-121.1, plotas 857 m²;

Kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), pažymėtas 7-149.1, plotas 56 m² ;

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

Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos (III skyrius, trečiasis skirsnis), nustatytos vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 21 straipsnio 1 dalies 3 punkte nustatytu reglamentavimu, viešosios geležinkelių infrastruktūros kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos pervažose kaimo gyvenamosiose vietovėse – žemės juosta po 70 metrų į abi puses nuo kraštinių geležinkelio kelių ašių. Ši apsaugos zona tolygiai siaurėja iki 45 metrų (400 metrų atstumu į abi puses nuo pervažos).

2.5. Naudmenos

Sklype projektinis Nr. 1:

Žemės naudmenas sudaro 0.1816 ha ariama.

Sklype projektinis Nr. 2:

Žemės naudmenas sudaro 0.1687 ha ariama žemė.

Sklype projektinis Nr. 3:

Žemės naudmenas sudaro ariama -0.1511 ha.

Sklype projektinis Nr. 4:

Žemės naudmenas sudaro ariama -0.1526 ha.

Sklype projektinis Nr. 5:

Žemės naudmenas sudaro 0.1528 ha ariama žemė.

Sklype projektinis Nr. 6:

Žemės naudmenas sudaro ariama -0.1891 ha.

Sklype projektinis Nr. 7:

Žemės naudmenas sudaro ariama -0.1445 ha.

2.6. Naudojimo reglamentai

Įvažiavimas į sklypus ir išvažiavimai iš sklypų Nr.2 ir Nr.3, Nr.4, Nr.5, Nr.6 numatomi per naujai formuojamą sklypą Nr.7 pietinėje pertvarkomų sklypų pusėje. Sklypui Nr.7 yra numatytas kelio servitutas. Prie sklypo Nr.1 ir Nr. 7 privažiuojama esama Sanžilės gatvė rytinėje sklypo pusėje. 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 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“.

Buitines atliekas privalu rūšiuoti. Pagal sutartį su komunaline įmone atliekos pridudamos 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.