

UAB E.matavimai, Loreta Dobrovolskienė

**Į.k. 305201437 / Velžio kel. 14, LT-36110 Panevėžys /
dobrovolskiene.loreta@gmail.com / tel.+37068217955**

**PAŽYMĖJIMAS IŠDUOTAS 2004-11-19 METAIS , NR. 19
METAI: 2026 OBJEKTO SUTARTIES NR.: 23/ZSFP/KF-30
PASLAUGOS BYLOS NR.: ZSFP-124502**

**ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRO NR. 6627/0005:0059),
ESANČIO PABERŽIO K., VELŽIO SEN., PANEVĖŽIO
RAJONO SAV., FORMAVIMO IR PERTVARKYMO
PROJEKTAS**

PROJEKTO INICIATORIUS– SKLYPO KADASTRO NR.
6627/0005:0059 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

Žemės sklypas, esantis Panevėžio rajone, Velžio seniūnijoje, Paberžio k.

Žemės sklypo, kadastro Nr. 6627/0005:59 taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis),(neregistruota SŽNS registre) kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), Teritorijos unikalus Nr.,100165852. Kodas 102-Kelių apsaugos zonos(III skyrius, III skyrius, antras skirsnis).Teritorijos unikalus Nr. 100721332, kodas 109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis). Teritorijos unikalus Nr. 100640835.

Žemės sklype kadastro Nr. 6627/0005:59 (plotas 4,4000 ha) yra šios žemės ūkio naudmenos: ariama žemė – 4.3000 ha., sodai- 0.0300 ha, miškas - 0.0258 ha, vandens -0.1100 ha.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą. Į sklypą patenkama iš esamos gatvės pietinėje pertvarkomo sklypo pusėje.

1.1. Gretimybės

Rengiamo projekto galiojimo ribai nustatyti VI „Registrų centras“ Nekilnojamojo turto registre yra 3 registruoti kaimyniniai nekilnojamojo turto objektų.

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., Velžio sen., Paberžio k. 5	Žemės sklypas	6627/0005:159	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo
2	Panevėžio r. sav., Panevėžio r. sav	Žemės sklypas	6627/7001:6	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Juridinis asmuo (valstybė)
3	Panevėžio r. sav., Velžio sen., Paberžio k. 4	Žemės sklypas	6627/0005:85	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo
4	Panevėžio r. sav., Velžio sen., Paberžio k.	Žemės sklypas	6627/0005:86	Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Fizinis asmuo
5	Panevėžio r. sav., Velžio sen., Paberžio k.	Žemės sklypas	6627/0005:56	Miškų ūkio paskirties žemė	Juridiniam asmuo
6	Panevėžio r. sav., Velžio sen., Paberžio k.	Žemės sklypas	6627/0005:117	Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Juridinis asmuo

Iš šiaurės pusės formuojamas sklypas ribojasi su juridiniam asmeniu priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr. 6627/0005:117, ir kadastro Nr. 6627/0005:56, tai pat nepaskirta valstybine žeme. Rytinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su juridiniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr.6627/7001:6. Pietinėje pusėje pertvarkomas sklypas ribojasi su VŽF (pravažiuoju). Pietinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su fiziniams asmenims priklausančiais žemės sklypu, kadastro Nr.6627/0005:85 ir kadastro Nr.6627/0005:86.

Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Panevėžio rajono savivaldybės mero potvarkiu 2023-09-12 d. Nr. M-281 „Dėl formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo “
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2023-09-19, Nr. TP.019-26-Ž;

-
- AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ inžinerinių tinklų Panevėžio regiono išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2023-09-12 Nr.124502/09-12;
 - Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu, patvirtintu Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2008-07-03 sprendimu Nr. T-154 ;
 - 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 taisyklėmis patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2025 m. lapkričio 27 d. įsakymu Nr. D1-190.;
 - Kitais teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais.

Projekto rengimo tikslai:

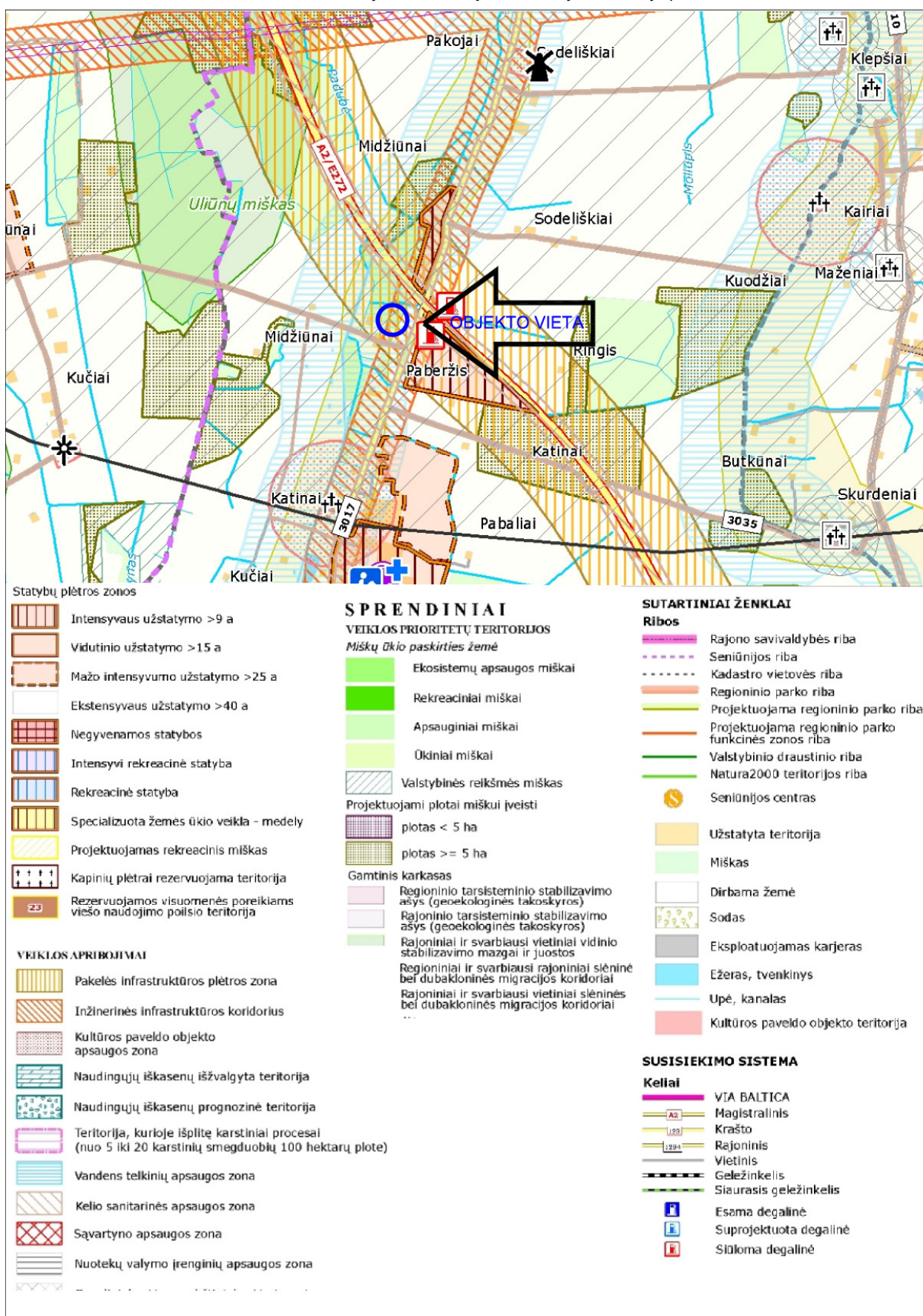
Žemės ūkio paskirties žemės sklypą (kad. Nr. 6627/0005:0059) padalinti į atskirus žemės sklypus.

1.2. Parengtų projektų apžvalga

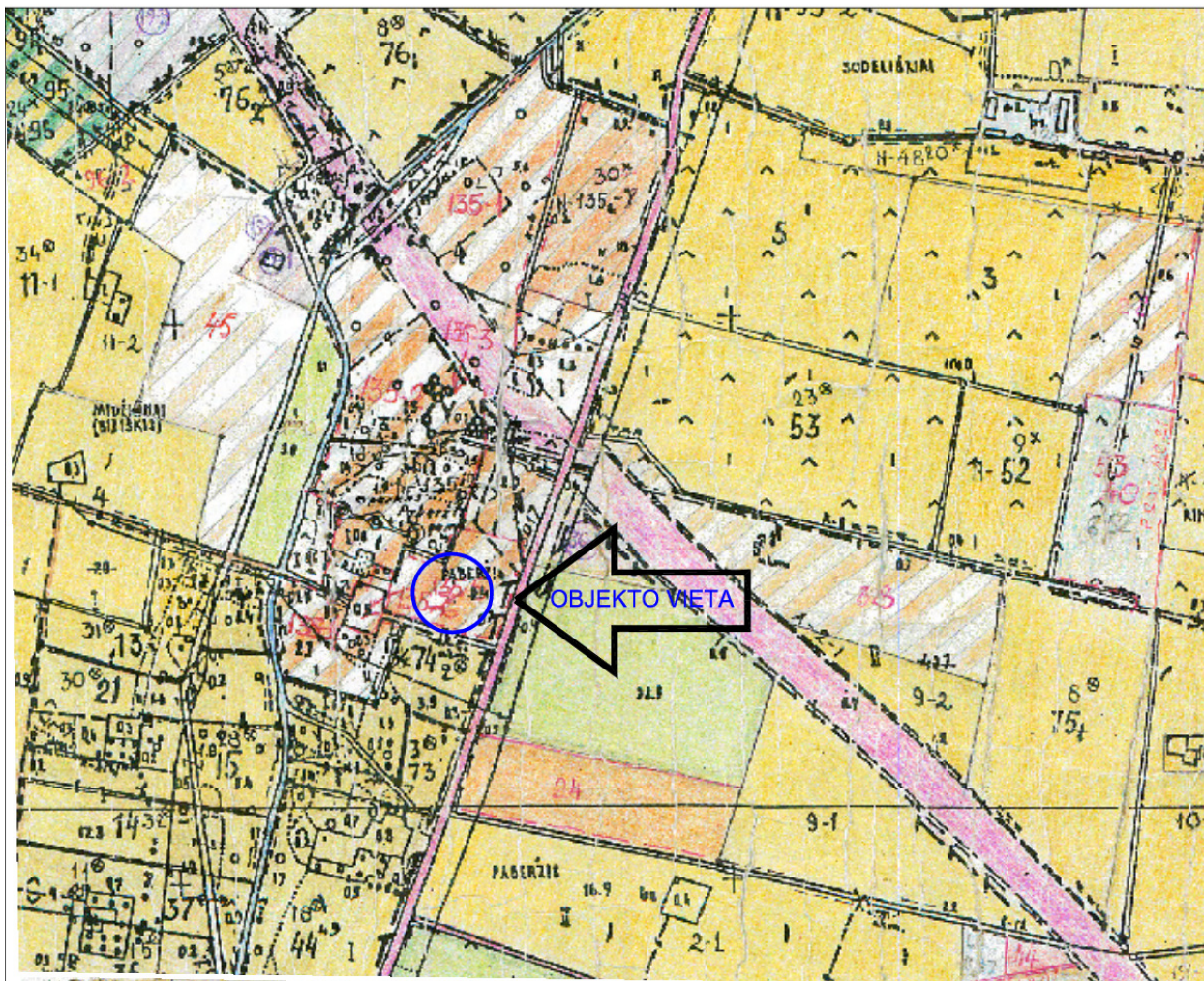
Vadovaujantis Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių grafine dalimi, planuojama teritorija yra Paberžio kaimo neurbanizuotoje, ekstensyvios statybų plėtros teritorijos dalyje. Ekstensyvios statybos plėtros zonoje žemė gali būti naudojama infrastruktūros plėtrai, ekstensyviai 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 3 a., užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti: gyvenamosios paskirties sklypams – 0, 4; negyvenamosios paskirties sklypams – 1, 2.
- Gyvenamosios statybos sklypų plotas turi būti ≥ 40 arai.

Ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano brėžinio



Ištrauka iš Panevėžio rajono Katinų 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. 6627/0005:59), padalijant žemės sklypą į du sklypus. Naujai suformuoti du žemės sklypai. Naujai suformuotiems žemės sklypams pagrindinė žemės naudojimo paskirtis nėra keičiama ir 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- 13515 m²).

sklypo Nr. 2 pagrindinė tikslinė paskirtis- žemės ūkio, naudojimo būdas- Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (plotas- 32343 m²).

Pertvarkant žemės sklypą ir suformuojant du žemės sklypus, patikslintas pertvarkomo sklypo plotas. Pertvarkomas sklypo faktinis žemės sklypo plotas 4,5858 ha, juridinis plotas 4.4000ha. Ploto leistina paklaida+0.2098 ha. Šiuo atveju esamas viršplotis 0.1858 ha. Šiuo atveju sklypas padidėjo patikslinus ribas vietoje pagal esamas gretimų sklypo ribas ir vadovaujantis esamu žemės sklypo planu.

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 - 13515 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais

12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35

Sklypo Nr. 2 plotas - 32343 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-4-5-6-7-8-10-11-12-35-36.

Sklypų koordinatės pateikiamos Projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

2.3. Servitutai

Sklypuose projektinis Nr. 1,2 servitutai nenumatomi.

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 13515 m²;

Kodas 152- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), pažymėtas: 1-152.1 plotas 13515 m²;

Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), pažymėtas 1-106.1 plotas 71 m²; Žemės specialioji sąlyga nustatyta vadovaujantis specialiuoju planu, teritorijos unikalus Nr. 100165852).

Sklypo projektinis Nr. 2:

Kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), pažymėtas: 2-121.1 plotas 32345 m²;

Kodas 152- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), pažymėtas: 1-152.1 plotas 32345 m²;

Kodas 109- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), pažymėtas 12-109.1 plotas 330 m²; Žemės specialioji sąlyga nustatyta vadovaujantis specialiuoju planu, teritorijos unikalus Nr. 100640835.

Kodas 102- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), pažymėtas 2-102.1 plotas 2179 m²; Žemės specialioji sąlyga nustatyta vadovaujantis specialiuoju planu, teritorijos unikalus Nr. 100721332.

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

Naudmenos

Sklype projektinis Nr. 1:

Žemės naudmenas sudaro ariama – 1.0209 ha, želdiniai-0.02922 ha, užstatyta žemė-0.0384 ha.

Sklype projektinis Nr. 2

Žemės naudmenas sudaro 3,2256 ha ariama žemė, miškas 0.0087 ha.

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 (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.1,2 išvažiavimas iš sklypo Nr.1,2 planuojami iš esamos kelio pietinėje pertvarkomo 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 zonosose 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 zonosose 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.