

## **UAB E.matavimai**

Į.k. 305201437 / Velžio kel. 14, LT-36110 Panevėžys / dobrovoliskiene.loreta@gmail.com / tel. 0-682-17955

METAI: **2025** OBJEKTO NR.: **24/ZSFP/KF-31**

PASLAUGOS BYLOS NR.: **ZSFP- 148265**

**ŽEMĖS SKLYPŲ, ESANČIŲ VENSLAVIŠKIŲ G. 11, 11A,  
VENSLAVIŠKIŲ K., MIEŽIŠKIŲ SEN., PANEVĖŽIO RAJ.,  
KADASTRO NR. 6682/0001:0189, 6682/0001:0191  
FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS**

PROJEKTO INICIATORIUS – SKLYPŲ KADASTRO NR.  
6682/0001:0189, 6682/0001:0191 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 sklypai, esantys Venslaviškių g. 11, 11A, Venslaviškių k., Miežiškių sen., Panevėžio rajonas.

**Planavimo iniciatorius** – sklypų, kadastro Nr. 6682/0001:0189 ir Nr. 6682/0001:0191 savininkas (fizinis asmuo).

### Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas 2024-10-28 d. Nr. A-422 „Dėl formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo “
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2024-11-06, Nr. TPTP.176-24-Ž;
- AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ inžinerinių tinklų Panevėžio regiono išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2024-11-05 Nr. 148265/11-05;
- Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendroju 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 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:

Sujungti du kitos paskirties žemės sklypus (kad. Nr. 6682/0001:189 ir kadastro Nr. 6682/0001:191) ir pertvarkyti sujungtą žemės sklypą, padalijant į atskirus žemės sklypus.

## 1. ESAMA BŪKLĖ

### 1.1. Žemės naudojimas

Nagrinėjama teritorija apima žemės sklypus esančius Panevėžio rajone, Miežiškių seniūnijoje, Venoslaviškių kaime, Venoslaviškių g.11 ir 11A..

Žemės sklypų, kadastro Nr. 6682/0001:0189 ir kadastro Nr. 6682/0001:0191, savininkas – fizinis asmuo.

Sklypui kadastro Nr. 6682/0001:0189 taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kodas 163- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), kodas 101- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 102- Kelių apsaugos zonos (III skyriaus antrasis skirsnis).

Sklypui kadastro Nr. 6682/0001:0191 taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kodas 163- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), kodas 101- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 102- Kelių apsaugos zonos (III skyriaus antrasis skirsnis).

Žemės sklype kadastro Nr. 6682/0001:191 (plotas 0.2174 ha) yra šios žemės ūkio naudmenos: ariama žemė –0.1722 ha, sodų – 0.0452 ha.

Žemės sklype kadastro Nr. 6682/0001:189 (plotas 0.2055 ha) yra šios žemės ūkio naudmenos: ariama žemė –0.0302 ha, užstatyta – 0.1753 ha.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą. Į sklypą patenkama iš esamo kelio (pravažiavimo) pietinėje pertvarkomo sklypo pusėje.

### 1.2. Gretimybės

Rengiamo projekto galiojimo ribai nustatyti 2 VĮ „Registų centras“ Nekilnojamojo turto registre registruotų kaimyninių nekilnojamojo turto objektai (žiūrėti 1 lentelę).

1 lentelė. Kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai

<b>EIL Nr.</b>	<b>Adresas</b>	<b>Objektas</b>	<b>Kadastro (Unikalus Nr.)</b>	<b>Nr.</b>	<b>Pagrindinė tikslinė paskirtis ir būdas</b>	<b>Savininkas</b>
1	Panevėžio r. sav., Miežiškių sen., Venoslaviškių k.	Žemės sklypas	6682/0001:316		Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;	FIZINIAI ASMENYS
2	Panevėžio r. sav., Panevėžio r. sav. teritorija	Žemės sklypas	6682/7001:2		Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	JURIDINIS ASMUO

Šiaurinėje pusėje pertvarkomas sklypas ribojasi su juridiniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr. 6682/700:2. Rytinėje pusėje pertvarkomas sklypas ribojasi su su fiziniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr. 6682/0001:316. Pietinėje pusėje pertvarkomas sklypas ribojasi su VŽF (keliu-privažiavimu). Vakarinėje pusėje pertvarkomas sklypas ribojasi su VŽF (privažiavimu) ir nepaskirta valstybine žeme.

### **1.3. Parengtų projektų apžvalga**

Vadovaujantis Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių grafine dalimi, planuojama teritorija yra Venslaviškių kaimo urbanizuojamoje, vidutinio užstatymo intensyvumo statybos plėtros dalyje. 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.

Planuojamai teritorijai taikomi šie Panevėžio rajono teritorijos bendrojo plano tekstinės dalies sprendiniai:

- Gyvenamoji statyba gali būti plėtojama prie kompaktiškai apstatytų (gatvinių, 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 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 brėžinio





## PROJEKTO SPRENDINIAI

### 2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas

Projektavimo metu sujungiami du kitos paskirties žemės sklypai (kadastro Nr. 6682/0001:189 ir kadastro Nr. 6682/0001:191) ir sujungtas žemės sklypas pertvarkomas, padalijant žemės sklypą į du žemės sklypus. Naujai suformuotiems žemės sklypams pagrindinė žemės naudojimo paskirtis kita (naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos).

Žemės sklypų paskirtis ir naudojimo būdas po pertvarkymo:

sklypo Nr. 1 pagrindinė tikslinė paskirtis- kita, naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (plotas- 0, 2114 m<sup>2</sup>).

sklypo Nr. 2 pagrindinė tikslinė paskirtis- kita, naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (plotas- 0, 2115 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 - 0,2114 m<sup>2</sup>, sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos 1-7-8-9-10-11-1.

Sklypo Nr. 2 plotas - 0,2115 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 sklype servitutai nenumatomi.

### 2.4. Naudojimo apribojimai

Sklypo projektinis Nr. 1:

Kodas 102- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis,) pažymėtas 1-102.1 plotas 1087 m<sup>2</sup>; Žemės specialioji sąlyga nustatyta vadovaujantis specialiuoju planu, teritorijos unikalus Nr. 100721649.

Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), pažymėtas 1-106.1 plotas 64 m<sup>2</sup>; Žemės specialioji sąlyga nustatyta vadovaujantis specialiuoju planu, teritorijos unikalus Nr. 100161738.

Kodas 101 - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), pažymėtas 1-101.1, plotas 55 m<sup>2</sup>; Žemės specialioji sąlyga nustatyta vadovaujantis specialiuoju planu, teritorijos unikalus Nr. 100360625.

kodas 163- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), pažymėtas 1-163.1 plotas 2114 m<sup>2</sup>.

Sklypo projektinis Nr. 2:

Kodas 102- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis,) pažymėtas 2-102.1 plotas 46 m<sup>2</sup>; Žemės specialioji sąlyga nustatyta vadovaujantis specialiuoju planu, teritorijos unikalus Nr. 100721649.

Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), pažymėtas 2-106.1 plotas 70 m<sup>2</sup>; Žemės specialioji sąlyga nustatyta vadovaujantis specialiuoju planu, teritorijos unikalus Nr. 100161738 ir Nr. 100166949.

Kodas 109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), pažymėtas 2-109.1 plotas 119 m<sup>2</sup>; Žemės specialioji sąlyga nustatyta vadovaujantis specialiuoju planu, teritorijos unikalus Nr. 100640713.

kodas 163- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), pažymėtas 1-163.1 plotas 2115 m<sup>2</sup>.

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 0,2114 ha, ariama - 0.2114 ha.

Sklype projektinis Nr. 2:

Žemės naudmenas sudaro sodas – 0.0920 ha, užstatyta -0.1195 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 ir išvažiavimas į sklypą Nr.1 planuojami iš esamo pravažiavimo vakarinėje pertvarkomo sklypo pusėje.

Įvažiavimas ir išvažiavimas į sklypą Nr.2 planuojami iš esamo pravažiavimo 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 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.