

UAB E.matavimai

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

METAI: 2025 OBJEKTO NR.: 25/ZSFP/KF-14

PASLAUGOS BYLOS NR.: ZSFP- 174109

n

**ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRO NR. 6638/0001:0018),
ESANČIO MAŽENIŲ K., VELŽIO SEN., PANEVĖŽIO RAJONO
SAV., FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS**

PROJEKTO INICIATORIUS– SKLYPO KADASTRO NR.
6638/0001:0018 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 Maženių k., Velžio sen., Panevėžio rajonas.

Planavimo iniciatorius – Sklypo, kadastro Nr. 6638/0001:0018, savininkas (fiziniai asmenys).

Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas 2025-04-08 d. Nr. A-164 „Dėl formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo“
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2025-04-09, Nr. TP 0.38-25-Ž;
- AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ inžinerinių tinklų Panevėžio regiono išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2025-04-09 Nr. 174109/04-09;
- Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo 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:

Žemės ūkio paskirties žemės sklypą (kad. Nr. 6638/0001:0018) atidalyti tarp bendraturčių į atskirus žemės sklypus ir vieną atidalytą sklypo dalį padalinti į atskirus sklypus.

1. ESAMA BŪKLĖ

1.1. Žemės naudojimas

Nagrinėjama teritorija apima žemės sklypus esančius Panevėžio rajone, Velžio seniūnijoje, Maženių kaime.

Žemės sklypų, kadastro Nr. 6638/0001:0018, savininkas – fiziniai asmenys.

Sklypui kadastro Nr. 6638/0001:0018 taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kodas 164- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), kodas 163- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis),

Žemės sklype kadastro Nr. 6638/0001:18 (plotas 17,9900ha) yra šios žemės ūkio naudmenos: ariama žemė – 17.8900 ha., pievos ir natūralios ganyklos- 0.1000 ha.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą. Į sklypą patenkama iš esamo privažiavimo rytinėje pertvarkomo sklypo pusėje.

1.2. Gretimybės

Rengiamo projekto galiojimo ribai nustatyti 9 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., Velžio sen., Maženių k.	Žemės sklypas	6638/0001:293		Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;	FIZINIS ASMUO
2	Panevėžio r. sav., Velžio sen., Maženių k.	Žemės sklypas	6638/0001:345		Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;	JURIDINIS ASMUO (VALSTYBĖ)
3	Panevėžio r. sav., Velžio sen., Maženių k.	Žemės sklypas	6638/0001:292		Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;	FIZINIS ASMUO
4	Panevėžio r. sav., Velžio sen., Maženių k.	Žemės sklypas	6638/0001:231		Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;	FIZINIS ASMUO

5	Panevėžio r. sav., Velžio sen., Maženių k.	Žemės sklypas	6638/0001:187	Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;	FIZINIAI ASMENYS
6	Panevėžio r. sav., Velžio sen., Maženių k.	Žemės sklypas	6638/0001:285	Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;	FIZINIAI ASMENYS
7	Panevėžio r. sav., Velžio sen., Maženių k.	Žemės sklypas	6638/0001:230	Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;	FIZINIAI ASMENYS
8	Panevėžio r. sav., Velžio sen., Maženių k.	Žemės sklypas	6638/0001:0010	Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;	FIZINIAI ASMENYS
9	Panevėžio r. sav., Velžio sen., Maženių k.	Žemės sklypas	6638/0001:328	Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;	FIZINIAI ASMENYS

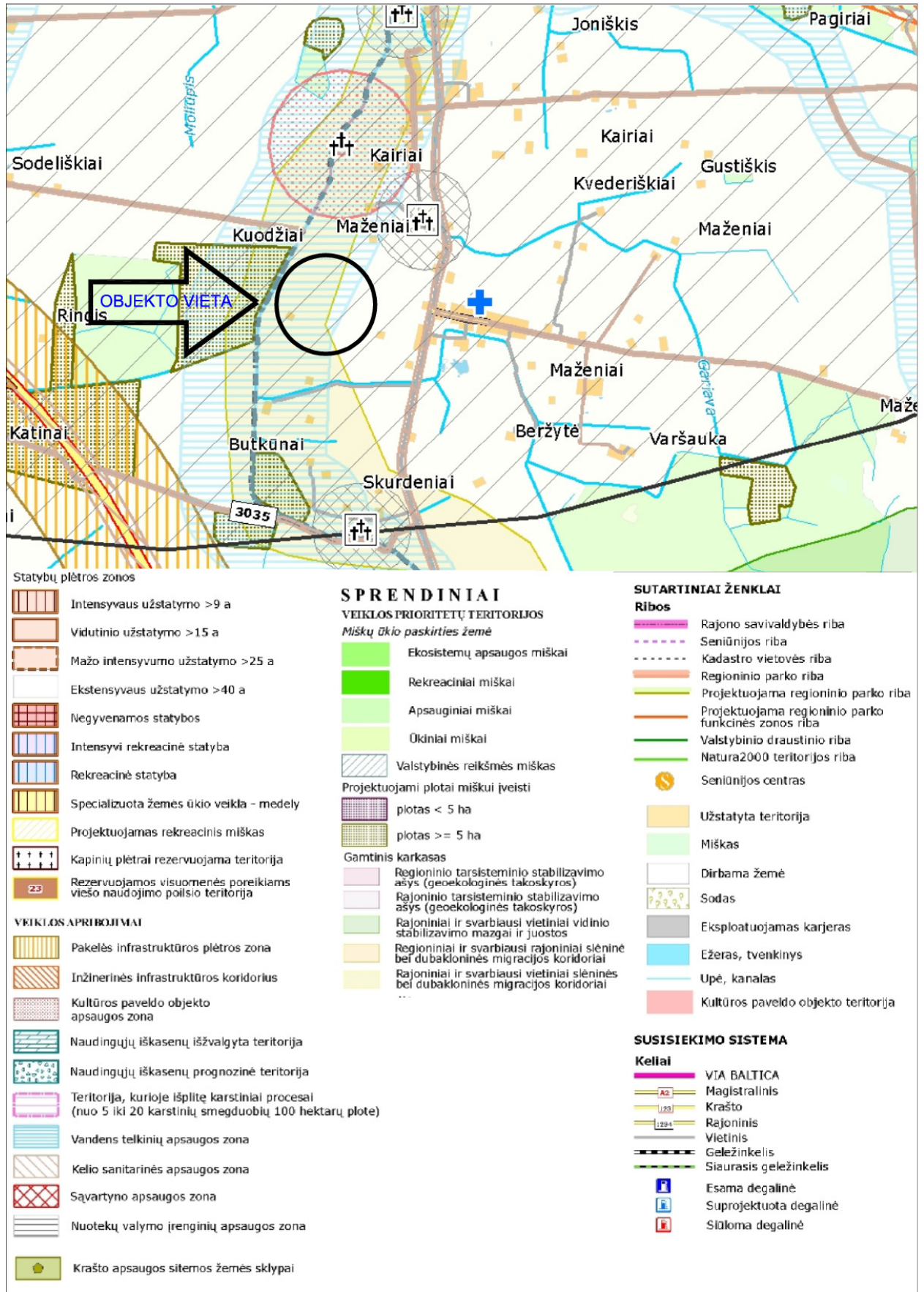
Šiaurinėje pusėje pertvarkomas sklypas ribojasi su fiziniams asmenims priklausančiais žemės sklypais, kadastro Nr. 6638/0001:10, Nr.6638/0001:230, Nr. 6638/0001:285, Nr. 6638/0001:187, Nr. 6638/0001:231, Nr. 6638/0001:292, Nr. 6638/0001:293 ir juridiniam asmeniui Nr. 6638/0001:345. Rytinėje pusėje pertvarkomas sklypas ribojasi su fiziniams asmenims priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr. 6638/0001:328 ir VŽF (privažiavimu). Pietinėje pusėje pertvarkomas sklypas ribojasi su VŽF (privažiavimu). Vakarinėje pusėje pertvarkomas sklypas ribojasi su VŽF (Alantos upe)

1.3. Parengtų projektų apžvalga

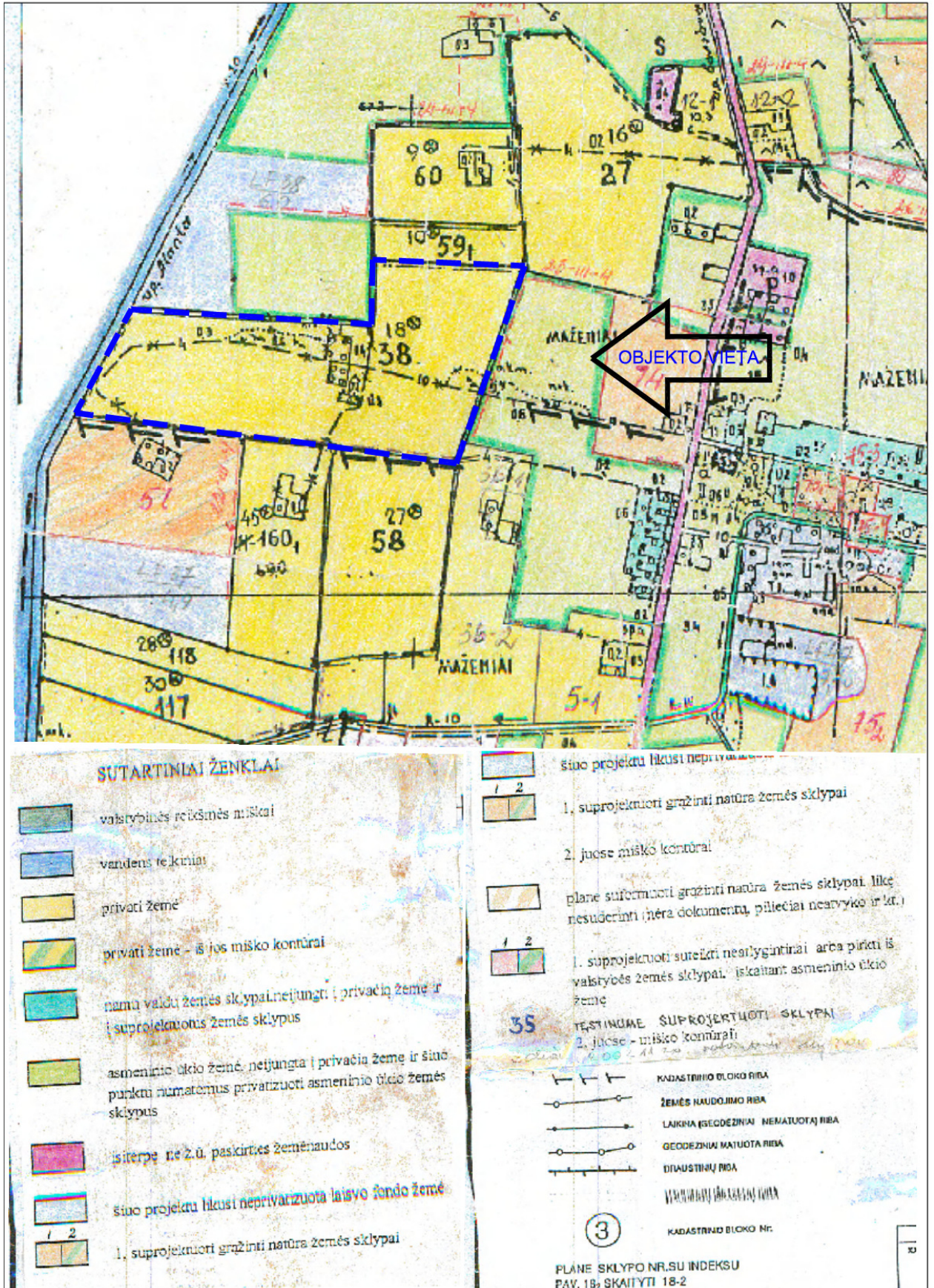
Vadovaujantis Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių grafine dalimi, planuojama teritorija yra Maženių kaimo neurbanizuotoje, ekstensyvos statybų plėtros teritorijos dalyje. Ekstensyvos statybos plėtros zonoje žemė gali būti naudojama infrastruktūros plėtrai, ekstensyviai gyvenamųjų namų, komercinei ir kitai statybai, turizmo ir viešosioms paslaugoms bei smulkiam ir vidutiniam verslui, bendro naudojimo teritorijoms plėtoti:

- Užstatymo aukštumas 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 Maženių 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. 6638/0001:18), atidalijant žemės sklypą tarp bendrasavininkų. Ir vieną atidalintą sklypą padalijant į du sklypus. Naujai suformuoti keturi 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- 61094 m²).

sklypo Nr. 2 pagrindinė tikslinė paskirtis- žemės ūkio, naudojimo būdas- Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (plotas- 61093 m²).

sklypo Nr. 3 pagrindinė tikslinė paskirtis- žemės ūkio, naudojimo būdas- Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (plotas- 30547 m²).

sklypo Nr. 4 pagrindinė tikslinė paskirtis- žemės ūkio, naudojimo būdas- Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (plotas- 30547 m²).

Pertvarkomo sklypo plotas padidėjo, nes sklypas suformuotas pagal preliminarų planą ir pagal gretimų sklypų ribas. Juridinis plotas 17,9900 ha, faktinis 18,3281 ha. Leistina maksimali ploto paklaida ± 0.03393 , esama $+0,3381$. Atliekant kadastrinius matavimus po pertvarkymo bylos bus parengtos laikantis galiojančių teisės aktų. Rytinėje ir pietinėje pusėse pertvarkomo sklypo numatytas 4,0 m pločio kelias, privažiuoti prie privačių sklypų ir esamos Alantos upės.

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 - 61094 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 15-16-17-18-19-20-21-22-23-15

Sklypo Nr. 2 plotas - 61093 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais

1-24-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-23-22-21-1.

Sklypo Nr. 3 plotas - 30547 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-24-1.

Sklypo Nr. 4 plotas - 30547 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 3-4-5-6-24-3.

Sklypų koordinatės pateikiamos Projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

2.3. Servitutai

Sklypuose projektinis Nr. 1,2,3,4 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 61094 m²;

Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), pažymėtas 1-106.1 plotas 910 m²; Žemės specialioji sąlyga nustatyta vadovaujantis specialiuoju planu, teritorijos unikalus Nr. 100174848.

Kodas 152- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), pažymėtas 1-152.1, plotas 61094 m²;

Sklypo projektinis Nr. 2:

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

plotas 61093 m²;

Kodas 152- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), pažymėtas 2-152.1, plotas 61093 m²;

Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), pažymėtas 1-106.1 plotas 910 m²; Žemės specialioji sąlyga nustatyta vadovaujantis specialiuoju planu, teritorijos unikalus Nr. 100174848.

Kodas 163-Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), pažymėtas 1-163.1 plotas 12244 m²;

Kodas 164- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), pažymėtas 1-164.1 plotas 1160 m²;

Sklypo projektinis Nr. 3:

Kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), pažymėtas: 3-121.1 plotas 30547 m²;

Kodas 152- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), pažymėtas 3-152.1, plotas 30547 m²;

Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), pažymėtas 3-106.1 plotas 365 m²; Žemės specialioji sąlyga nustatyta vadovaujantis specialiuoju planu, teritorijos unikalus Nr. 100174848.

Sklypo projektinis Nr. 4:

Kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), pažymėtas: 4-121.1 plotas 30547 m²;

Kodas 152- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), pažymėtas 4-152.1, plotas 30547 m²;

Kodas 163-Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), pažymėtas 4-163.1 plotas 9376 m²;

Kodas 164- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), pažymėtas 4-164.1 plotas 937 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.

2.5. Naudmenos

Sklype projektinis Nr. 1:

Žemės naudmenas sudaro 5,9464 ha ariama žemė, nenaudojama žemė-0.1630 ha.

Sklype projektinis Nr. 2:

Žemės naudmenas sudaro ariama – 5,9281 ha, nenaudojama žemė-0.1813 ha.

Sklype projektinis Nr. 3:

Žemės naudmenas sudaro ariama žemė– 3,0547 ha.

Sklype projektinis Nr. 2:

Žemės naudmenas sudaro ariama žemė– 3,0547 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.1,2,3,4 išvažiavimas iš sklypo Nr.1,2,3,4 planuojami iš esamo vietinio kelio pietinėje ir rytinėje 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 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.