

UAB E.matavimai

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

METAİ: **2025** OBJEKTO NR.: **25/ZSFP/KF-7**

PASLAUGOS BYLOS NR.: **ZSFP- 108061**

**ŽEMĖS SKLYPO, ESANČIO V. KUDIRKOS G. 16,
NAUJAMIESČIO MST., NAUJAMIESČIO SEN., PANEVĖŽIO
RAJ . FORMAVIMO PROJEKTAS (PASLAUGOS BYLOS NR.
ZSFP-106081)**

PROJEKTO INICIATORIUS – FIZINIAI ASMENYS

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	8

[VADAS

Planavimo objektas - žemės sklypas, esantis V. Kudirkos g. 16, Naujamiesčio mst., Naujamiesčio sen., Panevėžio raj.

Planavimo iniciatorius – fizinis asmuo.

Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas 2022-06-07 d. Nr.A-382 „Dėl formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo“
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2022-06-16, Nr. TP.116-22-Ž;
- NŽT Panevėžio skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2022-06-10, Nr. SFP-4932-(14.23.36);
- AB „Skirstymo operatoriaus“ inžinerinių tinklų Panevėžio regiono išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2025-09-04 Nr. ZSFP-108061;
- Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo planu, patvirtintu Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2008-07-03 sprendimu Nr. T-154 (Dokumento Nr.000661001024);
- Naujamiesčio miestelio bendrasis planas reg. Nr. 000661022066, patvirtintas 2011m. gruodžio 13 d. Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T- 254.
- Panevėžio rajono Naujamiesčio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektu, patvirtintu 2000 m. balandžio 5 d. Panevėžio apskrities viršininko įsakymu Nr. 578Ž ir jo papildymais;
- Panevėžio rajono rekreacinių teritorijų specialusis planas (reg.Nr.T00071423, 2014-05-08, patvirtintas 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:

- Rengti kitos paskirties žemės sklypo, kadastro Nr. 6646/0004:97, esančio Panevėžio r. sav., Naujamiesčio sen., Naujamiesčio mst., V.Kudirkos g. 16 formavimo ir pertvarkymo projektą, kurio tikslas - suformuoti įsiterpusį žemės sklypą ir sujungti su besiribojančiu žemės sklypu kadastro Nr. 6646/0004:97.

1. ESAMA BŪKLĖ

1.1. Žemės naudojimas

Nagrinėjama teritorija apima žemės sklypą, esantį V.Kudirkos g. 16, Naujamiesčio mst., Naujamiesčio sen., Panevėžio rajonas.

Žemės sklypo, kadastro Nr. 6646/0004:0097 savininkas – fiziniai asmenys (J.A. ir S.A.)

Sklypui kadastro Nr. 6646/0004:0097 yra taikomi specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir apribojimai;

. Kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis). Teritorijos unikalus Nr. 100651980. NTR bazės išrašė nurodyti apribojimai elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) nėra registruoti Nekilnojamojo turto registre.

Žemės sklype, kadastro Nr. 6646/0004:0097 (plotas 0,1200ha), užstatyta teritorija sudaro - 0.0709 ha. Ariama 0.0491 ha.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą. Nagrinėjamoje teritorijoje nėra gamtos, nekilnojamojo kultūros paveldo objektų. Į sklypą patenkama iš eamos V. Kudirkos gatvės rytinėje sklypo pusėje.

1.2. Gretimybės

Rengiamo projekto galiojimo ribai nustatyti 5 VĮ „Registru centras“ Nekilnojamojo turto registre registruoti kaimyniniai nekilnojamojo turto objektas (žiūrėti 1 lentelę).

1 lentelė. Kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai

<i>Eil. Nr.</i>	<i>Adresas</i>	<i>Objektas</i>	<i>Kadastro Nr. (Unikalus Nr.)</i>	<i>Pagrindinė tikslinė paskirtis ir naudojimo būdas</i>	<i>Savininkas</i>
1	Panevėžio r. sav., Naujamiestis, V. Kudirkos g. 14B	Žemės sklypas	6646/0004:0078	Kita; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	FIZINIS ASMUO
2	Panevėžio r. sav., Naujamiestis, M.Valančiaus g. 11	Žemės sklypas	6646/0004:0098	Kita; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	FIZINIS ASMUO
3	Panevėžio r. sav., Naujamiestis, M.Valančiaus g. 13	Žemės sklypas	6646/0004:0228	Kita; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	FIZINIS ASMUO
4	Panevėžio r. sav., Naujamiestis, V. Kudirkos g. 18	Žemės sklypas	6646/0004:0120	Kita; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	FIZINIS ASMUO
5	Panevėžio r. sav., Naujamiestis	Žemės sklypas	6646/0004:0080	Žemės ūkio; Žemės ūkio paskirties žemė	FIZINIS ASMUO

Iš šiaurės pusės formuojamas žemės sklypas ribojasi fiziniams asmenims priklausančiais žemės sklypais, kurių kadastriniai Nr. 6646/0004:78, ir 6646/0004:80. Iš rytų formuojamas sklypas su valstybiniu žeme (V.Kudirkos gatve). Pietinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su fiziniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kurio kadastrinis Nr. 6646/004:120. Vakarinėje pusėje formuojamas sklypas sufiziniams asmenims priklausančiais žemės sklypais, kurių kadastrinis Nr. 6646/0004:228 ir 6646/0004:98.

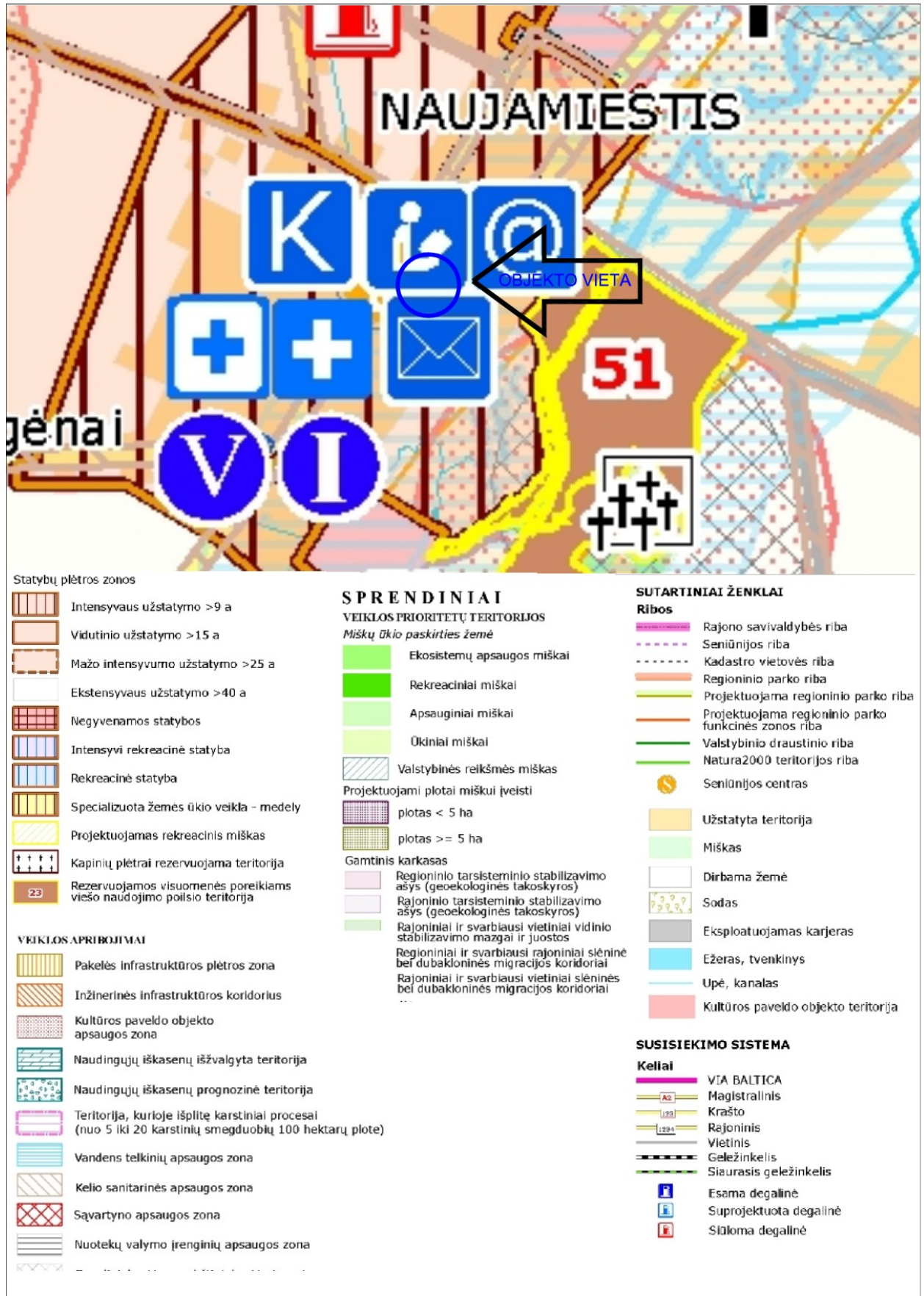
1.3. Parengtų projektų apžvalga

Vadovaujantis Panevėžio savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių grafine dalimi, planuojama teritorija yra Naujamiesčio miestelio urbanizuotoje, urbanizuotoje, 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.

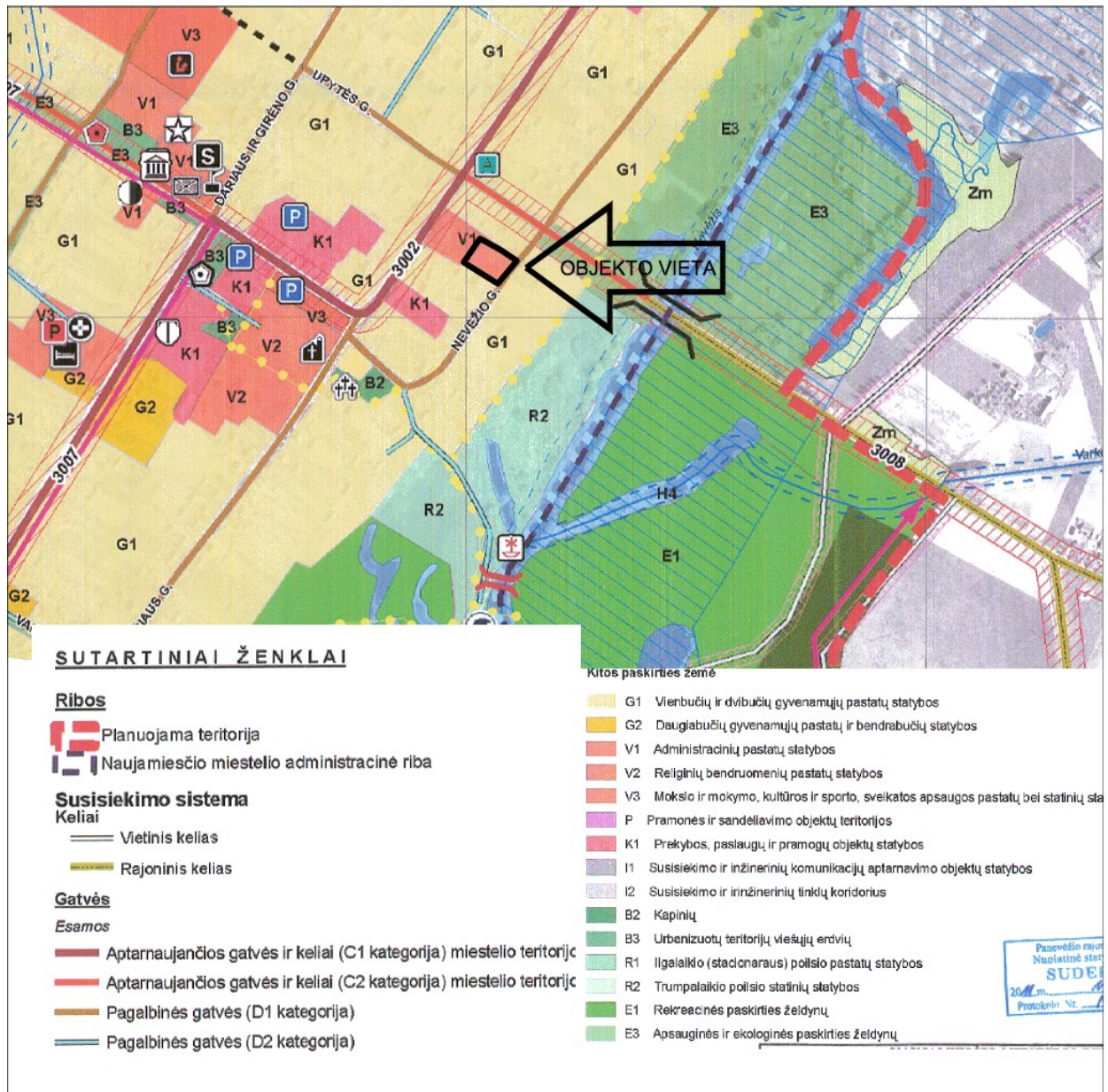
Ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio



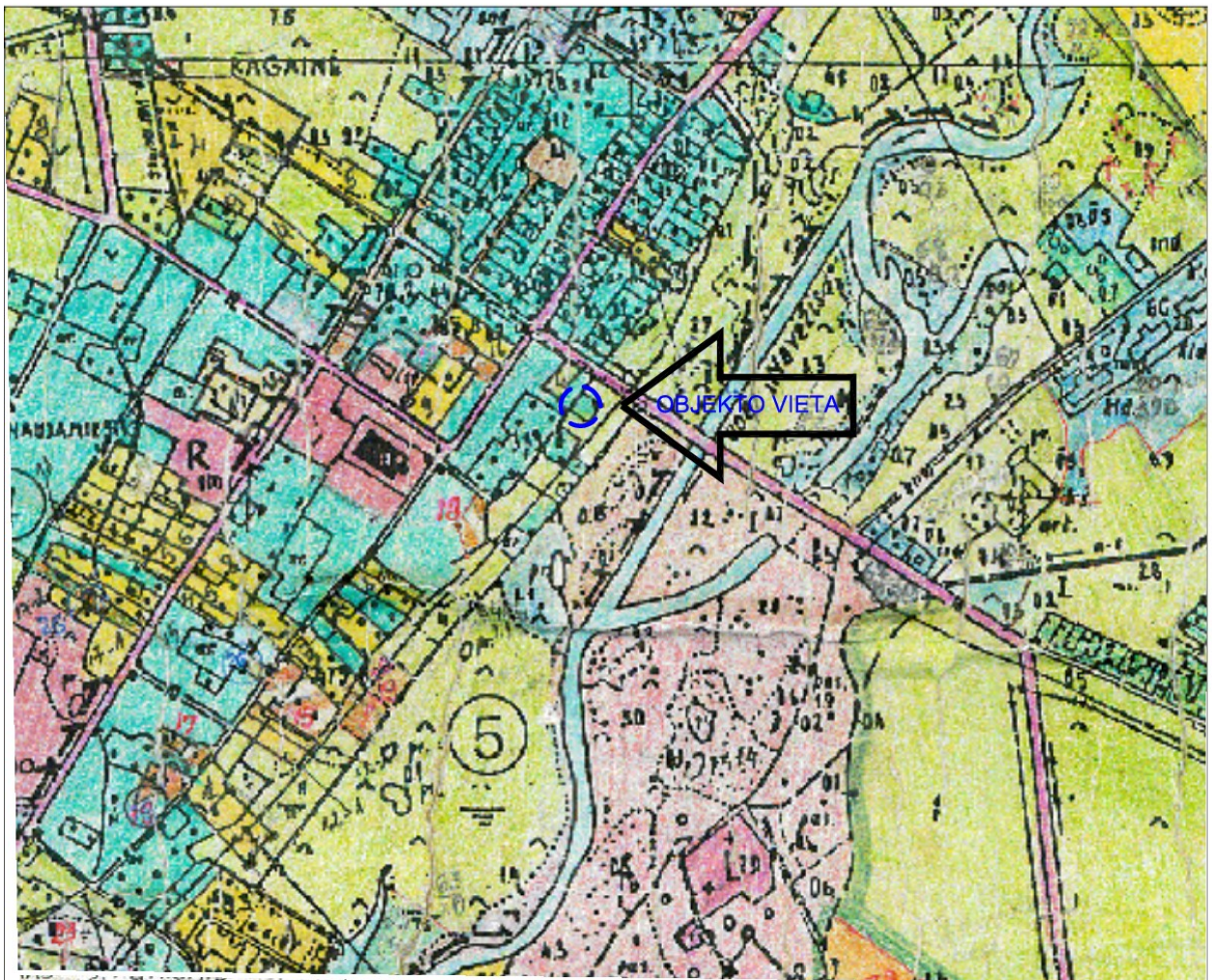
Vadovaujantis Naujamiesčio miestelio teritorijos bendrojo plano sprendinių grafine dalimi, planuojama teritorija yra Naujamiesčio miesto rytinėje dalyje ir jai taikomi šie bendrojo plano reglamentai:

- Teritorijos pavadinimas (funkcinė zona): *visuomeninės paskirties teritorijos*;
- Žymėjimas (kodas ir spalva): V1;
- Vyraujantys teritorijos požymiai ir žemės naudojimo būdas ar pobūdis: *administracinių pastatų statybos*;
- Galimi kiti žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai: *susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros tiesinių bei objektų; urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių; atskirųjų želdynų*;
- Teritorijų tvarkymas ir naudojimas (specialieji nurodymai): *rezervuota visuomenės poreikiams*.

Ištrauka iš Naujamiesčio miestelio savivaldybės teritorijos bendrojo plano Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio



Ištrauka iš Panevėžio rajono Naujamiesčio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto



SUTARTINIAI ŽENKLAI	
	valstybinės reikšmės miškai
	vandens telkiniai
	privati žemė
	privati žemė - iš jos miško kontūrai
	namų valdų žemės sklypai, neįjungti į privačių žemių ir suprojektuotus žemės sklypus
	asmeninio ūkio žemė, neįjungta į privačių žemių ir šių punktų numatytus 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, likę nesudėrinti (nėra dokumentu, piliečiai neatvyko ir kt)
	1. suprojektuoti suteikti neatlygintinai arba pirkti iš valstybės žemės sklypai, įskaitant asmeninio ūkio žemių, 2. juose miško kontūrai

A. PARINKTOS RENGTI ŽEMĖS REFORMOS ŽEMĖS, 1998 M. SUDERINIMAS IR PATVIRTINIMAS:

0 ŽEMĖTVARKOS SKYRIAUS VEPEJA:

Z. JANAUSKIENĖ 1998 M. gegužės mėn. 22 d.

PSKRITIES VIRŠININKO (SAKYMU NR. 4039)

06 MĖN. 01 D.

STYMO REZULTATŲ APČARIME 1999 M.

PROJEKTO AUTORIUŠ

2.PROJEKTO SPRENDINIAI

2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas

Projektavimo metu yra suformuotas vienas kitos paskirties įsiterpęs valstybinės žemės sklypas Nr.1 (plotas 166 m²) esantis Panevėžio rajono savivaldybėje, Naujamiesčio seniūnijoje, Naujamiesčio mst, V.Kudirkos gatvėje tarp žemės sklypo (kadastro Nr. 6646/0004:0097) ir V.Kudirkos gatvės. Suformuotas įsiterpęs žemės sklypas Nr.1 sujungiamas besiribojančiu žemės sklypu (kadastro Nr. 6646/0004:0097), esančiu V.Kudirkos g.16, Naujamiesčio mst, Naujamiesčio sen., Panevėžio rajonas. Prijungiamų žemės sklypų riba formuojama pagal esamą D_s kategorijos gatvę (V. Kudirkos gatvę), atsižvelgiant į gatvės raudonąsias linijas. V. Kudirkos 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“ V. Kudirkos gatvės kategorija yra pagalbinė gatvė (indeksas D_s), 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_s kategorija taikoma esamose urbanizuotose, kompaktiškai vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais užstatytose teritorijose ir senamiesčiuose. Formuojamas sklypas bei V.Kudirkos gatvė yra urbanizuotoje, kompaktiškai vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais užstatytoje teritorijoje. V. Kudirkos gatvei taikoma D_s 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 ¹⁾	Projektinis greitis, km/h	Bendras eismo juostų skaičius		Eismo juostų plotis, m	Maksimalus išilginis nuolydis, %	Minimali horizontali kreivė, m
				Min	Max			
5.	D _s	5	20	1	2	2,50 ⁵⁾	12	10

Sklypo Nr.1 pagrindinė tikslinė paskirtis- kita, naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (plotas- 166 m²).

Sklypo Nr. 2 pagrindinė tikslinė paskirtis- kita, naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (plotas- 1366 m²).

2.2.Ribos

Žemės sklypo ribos formuojamos pagal gretimų sklypų kadastrinių sklypų ribas ir pagal Panevėžio rajono bendrąjį planą.

Sklypo Nr. 1 plotas - 166 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-4-1.

Sklypo Nr.2 plotas - 1366 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-1.

Sklypų koordinatės pateikiamos projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

2.3. Servitutai

Projektuojamuose sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 servitutai nenumatomi.

2.4.Naudojimo apribojimai

Sklypo projektinis Nr. 1:

Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), pažymėtas: 1-106.1 plotas 19 m²;

Kodas 101- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis, pažymėtas1-101.1, plotas 20 m²

Sklypo projektinis Nr. 2:

kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), pažymėtas 2-149.1, plotas 270m² ir pažymėtas 2-149.2, plotas 25m²; Teritorijos Nr. 100651980.
Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), pažymėtas: 2-106.1 plotas 34 m²;
Kodas 101- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis, pažymėtas 2-101.1, plotas 48 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.

V. Kudirkos gatvės kelio apsaugos zona nepatenka į pertvarkomo sklypo ribas. Rengiant žemės sklypų formavimo pertvarkymo projektą suformavus sklypą, kelių apsaugos zonos specialioji žemės naudojimo sąlyga netaikoma formuojamam sklypui.

2.5 Naudmenos

Sklype projektinis Nr. 1:

Žemės naudmenas sudaro užstatyta žemė- 0.0166 ha.

Sklype projektinis Nr. 2:

Žemės naudmenas sudaro ariama(daržas)- 0.0491 ha, užstatyta žemė- 0.0875 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. Pertvarkomoje teritorijoje statant (rekonstruojant) statinius vadovautis nurodytu teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimu, statybos techniniais reglamentais 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.

Pastatų 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 aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų nustatomi pagal Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendruoju atveju pertvarkomoje teritorijoje projektuojamiems pastatams parenkamas I atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio. Techninio darbo projekto stadijoje turi būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis.

[važiavimas į sklypų ir išvažiavimas iš sklypų planuojamas iš esamos gatvės. Į sklypus proj. Nr. 1, Nr.2, įvažiavimas ir išvažiavimas planuojamas iš esamos V. Kudirkos 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.

Vadovaujantis aplinkos ministro 2014 m. sausio 14 d. įsakymu Nr. D1-36 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ priklausomųjų želdinių norma sklypui nustatoma ne mažiau 10 % nuo viso žemės sklypo ploto. 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“. Jeigu teritorijoje būtų vykdoma veikla, kuriai reikalinga nustatyti sanitarinės apsaugos zonas (SAZ), vadovaujantis STR 1.04.04: 2017 "Statinio projektavimas,

Projekto ekspertizė" p 5.3.10 statybos projekte teiktina informacija apie apsaugos ir sanitarines zonas, kurias būtina įteisinti vadovaujantis LR Žemės įstatymo 22 str. nustatyta tvarka.

Buitinių atliekų šalinimas numatomas atliekų kaupimą konteneriuose. Buitines atliekas privalu rūšiuoti. Pagal sutartį su komunaline įmone atliekos pridodamos 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.