

UAB E.matavimai

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

METAI: 2025 OBJEKTO NR.: 23/ZSFP/KF-24

PASLAUGOS BYLOS NR.: ZSFP- 156289

**ŽEMĖS SKLYPO, ESANČIO MANTVYDŲ K, PAJSTRIO SEN.,
PANEVĖŽIO RAJ., KADASTRO NR. 6604/0002:0241, IR
KADASTRO NR. 6604/0002:244 FORMAVIMO IR
PERTVARKYMO PROJEKTAS**

PROJEKTO INICIATORIUS – VIENAS IŠ SKLYPO KADASTRO
NR. 6604/0001:0241 SAVININKŲ.

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 Mantvydų k., Pajstrio sen., Panevėžio rajonas.

Planavimo iniciatorius – Sklypo, kadastro Nr. 6604/0001:0241 ir kadastro Nr. 6604/0001:244 savininkai (fiziniai asmenys).

Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas 2025-01-06 d. Nr. A-8 „Dėl formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo“
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2025-01-31, Nr. TP.034-25-Ž37-23-Ž;
- AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ inžinerinių tinklų Panevėžio regiono išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2025-01-22 Nr. 156289;
- 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 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:

Atidalinti žemės ūkio paskirties žemės sklypą (kad. Nr. 6604/0001:244) tarp bendraturčių į atskirus žemės sklypus. ir vieną atidalintą žemės sklypą prijungti prie esamo žemės sklypo kadastro 6604/0001:241. bei pakeisti sujungtų žemės sklypų naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą.

1. ESAMA BŪKLĖ

1.1. Žemės naudojimas

Nagrinėjama teritorija apima žemės sklypus esančius Panevėžio rajone, Pajstrio sen., Mantvydų kaime.

Žemės sklypų, kadastro Nr. 6604/0001:0241, savininkas – fiziniai asmenys.

Žemės sklypų, kadastro Nr. 6604/0001:0244, savininkas – fiziniai asmenys.

Sklypui kadastro Nr. 6604/0001:0241 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),

Sklypui kadastro Nr. 6604/0001:0244 taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos kodas 106- Elektros tlnklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), kodas 102- kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), 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),

Žemės sklype kadastro Nr. 6604/0001:241 (plotas 0,3518 ha) yra šios žemės ūkio naudmenos: pievos ir natūralios ganyklos – 0.0864 ha., vanduo – 0.1727 ha ir kita žemė- 0. 0927 ha.

Žemės sklype kadastro Nr. 6604/0001:244 (plotas 3,0801 ha) yra šios žemės ūkio naudmenos: ariama – 0.2.9342 ha., vanduo – 0.0871 ha ir kelių plotas 0.0588ha.

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

1.2. Gretimybės

Rengiamo projekto galiojimo ribai nustatyti 7 VĮ „Registru centras“ Nekilnojamojo turto registre registruotų kaimyninių nekilnojamojo turto objektai (žiūrėti 1 lentelę).

1 lentelė. Kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai

EIL Nr.	Adresas	Objektas	Kadastras (Unikalus Nr.)	Nr.	Pagrindinė tikslinė paskirtis ir būdas	Savininkas
1	Panevėžio r. sav., Pajstrio sen., Mantvydų k.	Žemės sklypas	6604/0001:242		Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;	FIZINIAI ASMENYS
2	Panevėžio r. sav., Pajstrio sen., Mantvydų k. 1	Žemės sklypas	6604/0001:1039		Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;	FIZINIAI ASMENYS
3	Panevėžio r. sav., Pajstrio sen., Mantvydų k.	Žemės sklypas	6604/0001:1083		Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;	FIZINIAI ASMENYS

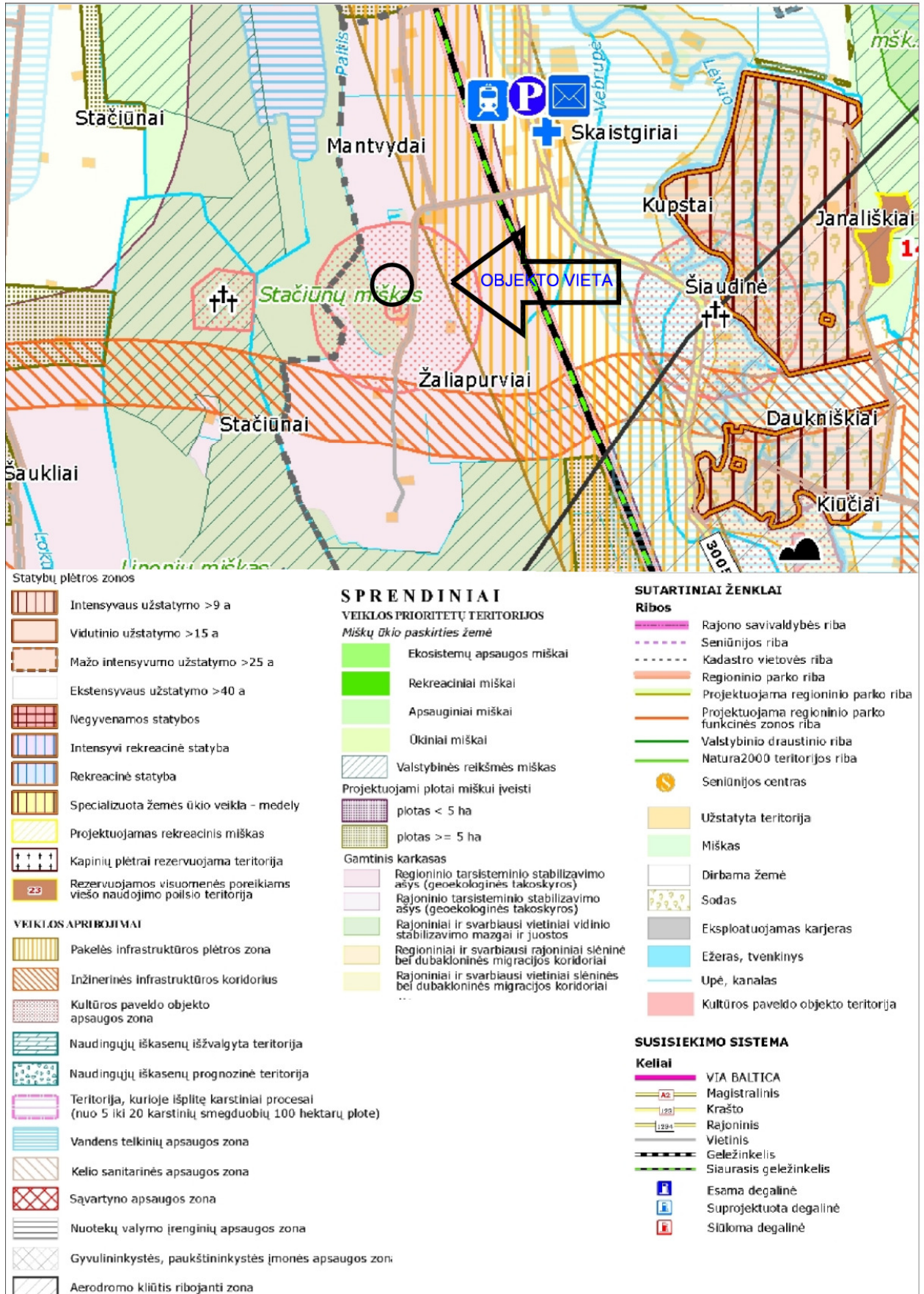
Šiaurinėje pusėje pertvarkomi sklypai ribojasi su fiziniais asmenims priklausančiu žemės sklypu , kadastro Nr. 6604/0001:242. Rytinėje pusėje pertvarkomi žemės sklypai ribojasi su esamu keliu. Pietinėje pusėje pertvarkomi sklypai ribojasi su fiziniais asmenims priklausančiais žemės sklypais, kadastro Nr. 6604/0001:1039 ir kadastro Nr. 6604/0001:1039. Vakarinėje pusėje pertvarkomas sklypas ribojasi su VŽF(upelis Paltis)

1.3. Parengtų projektų apžvalga

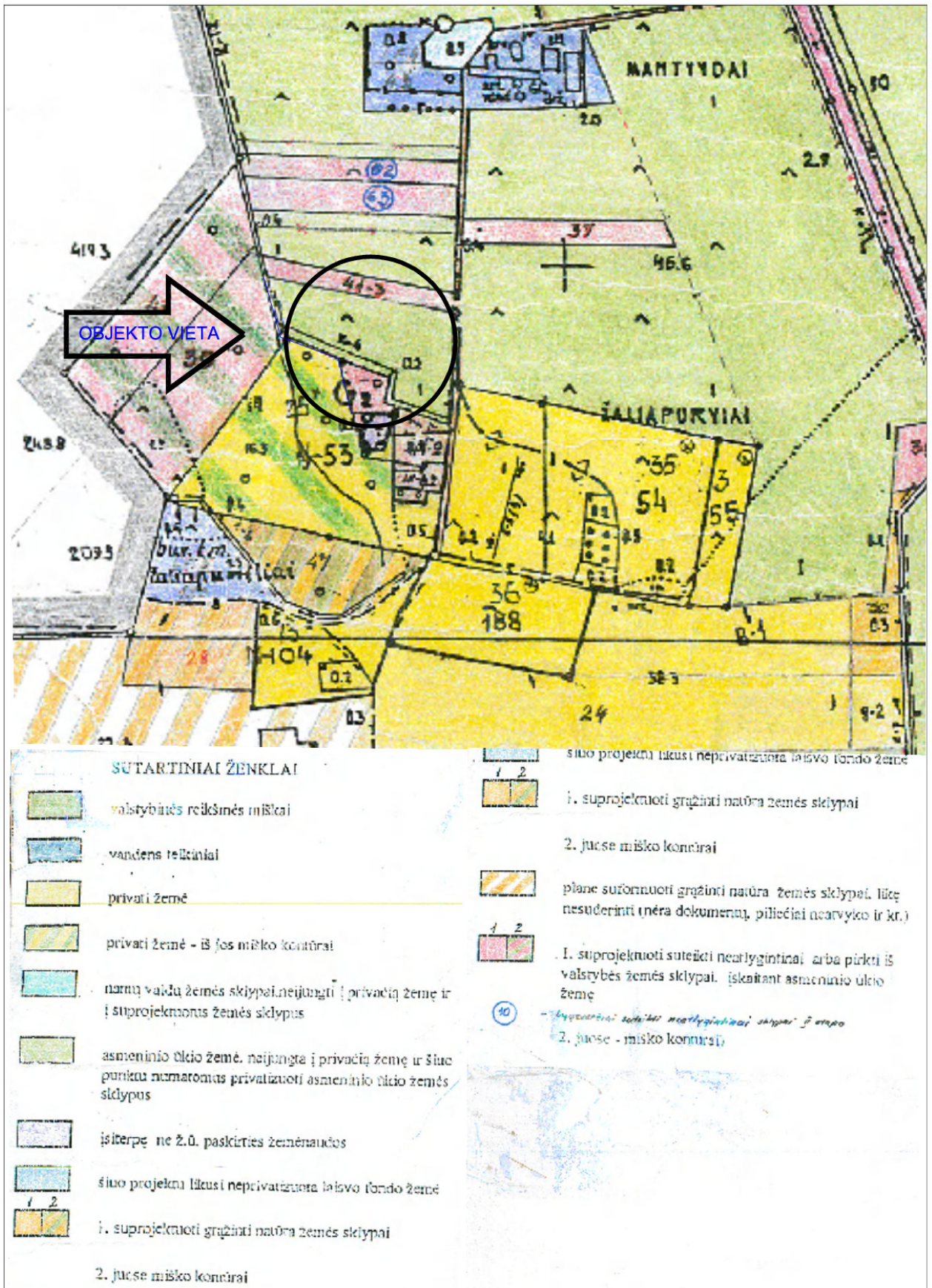
Vadovaujantis Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių grafine dalimi, planuojama teritorija yra Mantvydų kaimo neurbanizuotoje, ekstensyvios statybų plėtros teritorijos dalyje. Ekstensyvios statybos plėtros zonoje žemė gali būti naudojama infrastruktūros plėtrai, ekstensyviai 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 Bernatonių 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. 6604/0001:244), atidalijant žemės sklypą į du žemės sklypus atidalijant tarp bendrasavininkų ir vienas atidalintas žemės sklypas prijungiamas prie esamo sklypo kadastro Nr. 6604/0001:0241

Vienas iš projektavimo tikslų buvo sujungto sklypo paskirtis keitimas iš žemės ūkio paskirties į kitos paskirties ir naudojimo būdas iš žemės ūkio paskirties žemės sklypų į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Tačiau vadovaujantis NŽT prie AM žemėtvarkos planavimo ir dokumentų prižiūros skyriaus pateiktoje išvadoje nurodytomis pastabomis naujai suformuoto sklypo paskirtis ir naudojimo būdas nėra keičiama.

Projekto sprendiniai neprieštaruoja Panevėžio rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniams.

Projektiniai sprendiniai yra suderinti Panevėžio rajono savivaldybės architektūros skyriaus vedėju. Pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio „Savarankiškos savivaldybės funkcijos“ 19 punktą teritorijų planavimas yra savarankiška ir įstatymu nustatyta (priskirta) savivaldybės funkcija. Piliečio teises į privačią nuosavybę gina Lietuvos Respublikos Konstitucija (23 straipsnis).

Vadovaujantis LR teritorijos planavimo įstatymu 17 str. 4 straipsniu, kuriame rašome, kad detalieji nerengiami: neurbanizuotoms ir neurbanizuojamoms teritorijoms. Tokioms teritorijoms, vadovaujantis bendraisiais planais ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentais, pagal poreikį rengiami žemėtvarkos planavimo dokumentai (specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentai arba žemės valdos projektai), miškotvarkos projektai, žemės gelmių naudojimo planai ir kiti specialiojo planavimo dokumentai, kurie nustato viešųjų ir privačių subjektų ūkinės veiklos galimybes.

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- 23614 m²).

sklypo Nr. 2 pagrindinė tikslinė paskirtis- žemės ūkio, naudojimo būdas- Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (plotas- 10705 m²).

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 - 23614 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais-1-16-12-13-14-15-1.

Sklypo Nr. 2 plotas - 10705 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 -12-16-1.

Sklypų koordinatės pateikiamos Projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

2.3. Servitutai

Sklypuose projektinis Nr. 1 ir Nr. 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 23218 m²;

Kodas 152- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), pažymėtas 1-152.1 plotas 23218 m²;

Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), pažymėtas 1-106.1 plotas 117 m²; Žemės specialioji sąlyga nustatyta vadovaujantis specialiuoju planu, teritorijos unikalus Nr. 100163214.

Kodas 128- Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis), pažymėtas 1-128.1, plotas 396 m²;

Kodas 163- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), pažymėtas 1-163.1, plotas 12762m²;

Kodas 164- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), pažymėtas 1-164.1, plotas 294m²;

Sklypo projektinis Nr. 2:

Kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), pažymėtas: 2-121.1 plotas 6994 m²;

Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), pažymėtas 1-106.1 plotas 7 m²; Žemės specialioji sąlyga nustatyta vadovaujantis specialiuoju planu, teritorijos unikalus Nr. 100163214.

Kodas 128- Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis), pažymėtas 2-128.1, plotas 290 m²;

Kodas 163- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), pažymėtas 2-163.1, plotas 7308m²;

Kodas 164- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), pažymėtas 2-164.1, plotas 217m²; ir 2-164.2, plotas 413m²;

Kodas 126-Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis), pažymėtas 2-126.1, plotas 375m²;

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis,) nenustatomas (3m.) nes nepatenka į pertvarkomus sklypus.

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 2,3218 ha ariama žemė, vanduo sudaro 0.0396 ha. .

Sklype projektinis Nr. 2:

Žemės naudmenas sudaro ariama –0.5841 ha, vanduo-0.2304 ha., kelias -0.1107 ha, medžių ir krūmų želdiniai -0.1078 ha. Miškas-0,0375ha.

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 sklypų Nr.1, ir Nr. 2 ir išvažiavimas iš sklypų Nr.1 ir Nr. 2 planuojami iš esamo vietinio kelio rytinėje pertvarkomų sklypų 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 erdvinų duomenų suapvalinimo, projekte suprojektuotų žemės sklypų plotai ir koordinatės gali nežymiai skirtis su po projekto parengtų kadastrinių matavimų planuose nurodytais plotais ir koordinatėmis.