

**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.: 25/ZSFP/KF-3  
PASLAUGOS BYLOS NR.: ZSFP-200118**

**ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRO NR. 6640/0003:0041),  
ESANČIO MIEŽIŠKIŲ MST., MIEŽIŠKIŲ SEN., PANEVĖŽIO  
RAJONO SAV., FORMAVIMO IR PERTVARKYMO  
PROJEKTAS**

PROJEKTO INICIATORIUS– SKLYPO KADASTRO NR.  
6640/0003:0041 SAVININKAS.

## 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 .....	9

## ĮVADAS

Žemės sklypas, esantis Panevėžio rajone, Miežiškių seniūnijoje, Miežiškių mst.

Žemės sklypo, kadastro Nr. 6640/0003:0041, savininkai – fiziniai asmenys.

Sklypui kadastro Nr. 6640/0003:0041 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.100166183,100172892,100167602. Kodas 102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antras skirsnis).

Žemės sklype kadastro Nr. 6640/0003:41 (plotas 0,8321ha) yra šios žemės ūkio naudmenos: ariama žemė – 0.8075 ha., sodai- 0.0229 ha, kita-0.0017 ha.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą. Į sklypą patenkama iš esamos Opstainės gatvės vakarinėje 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

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Adresas</b>	<b>Objektas</b>	<b>Kadastro Nr. (Unikalus Nr.)</b>	<b>Pagrindinė tikslinė paskirtis ir naudojimo būdas</b>	<b>Savininkas</b>
1	Panevėžio r. sav., Miežiškiai, Opstainės g.10	Žemės sklypas	6640/0003:225	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo
2	Panevėžio r. sav., Miežiškiai	Žemės sklypas	6640/0003:187	Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Fizinis asmuo
3	Panevėžio r. sav., Miežiškiai, Opstainės g. 12A	Žemės sklypas	6640/0003:90	Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Fizinis asmuo

Iš vakarų pusės formuojamas sklypas ribojasi su VŽF (Opstainės gatve) ir fiziniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr. 6640/0003:225. Šiaurinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su fiziniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr.6640/0003:187. Vakarinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi fiziniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr.6640/0003:90 . Pietinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su VŽF (privažaviu)

### Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas 2026-01-16 d. Nr. A-16 „Dėl formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo “
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2026-01-27, Nr. TP.019-26-Ž;
- AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ inžinerinių tinklų Panevėžio regiono išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2026-01-27 Nr.200118/01-17;
- 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 taisyklėmis patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2025 m. lapkričio 27 d. įsakymu Nr. D1-190.;
  - Kitais teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais.

**Projekto rengimo tikslai:**

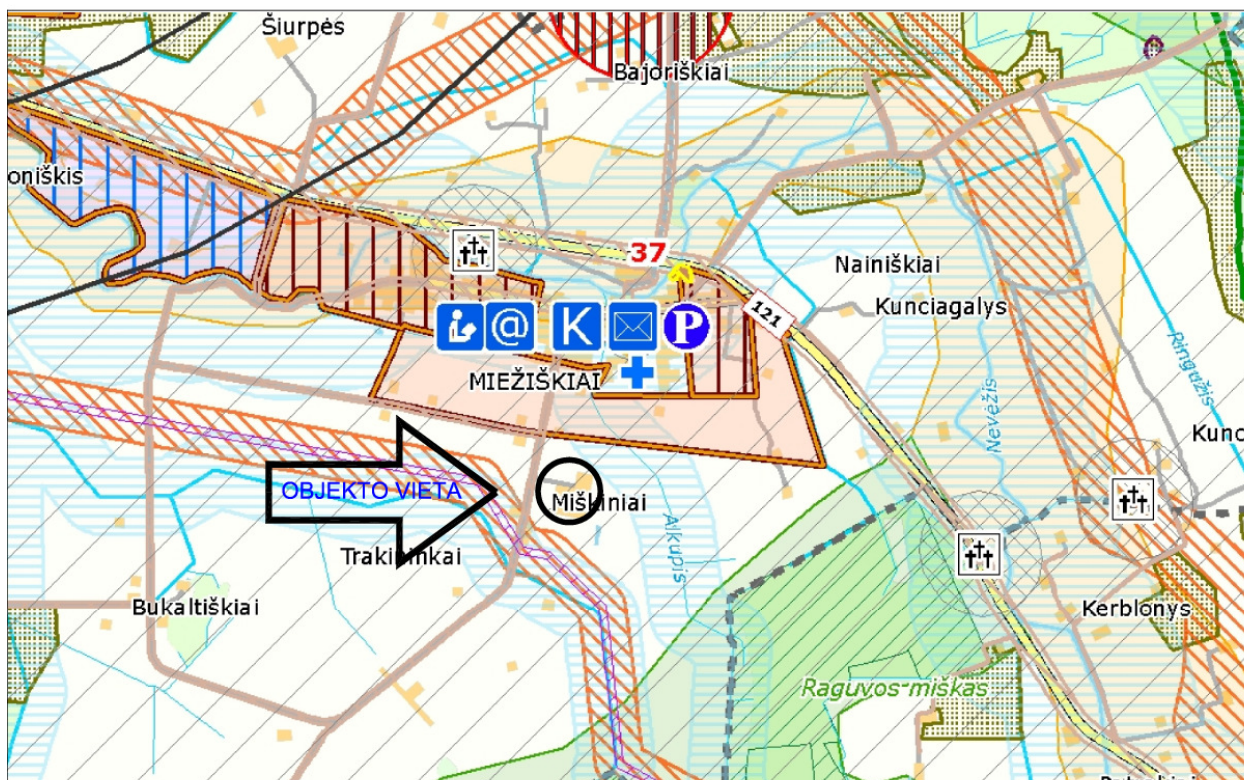
Žemės ūkio paskirties žemės sklypą (kad. Nr. 6640/0003:0041) atidalyti tarp bendraturčių į atskirus žemės sklypus ir vieną atidalytą sklypo dalį padalinti į atskirus sklypus.

## **1.2. Parengtų projektų apžvalga**

Vadovaujantis Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių grafine dalimi, planuojama teritorija yra Miežiškių miestelio 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  $\geq 40$  arai.

Ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano brėžinio



Statybų plėtros zonos

- Intensyvaus užstatymo >9 a
- Vidutinio užstatymo >15 a
- Mažo intensyvumo užstatymo >25 a
- Ekstensyvaus užstatymo >40 a
- Negyvenamos statybos
- Intensyvi rekreacinė statyba
- Rekreacinė statyba
- Specializuota žemės ūkio veikla - medely
- Projektuojamas rekreacinis miškas
- Kapinių plėtrai rezervuojama teritorija
- Rezervuojamos visuomenės poreikiams viešo naudojimo poilsio teritorija

VEIKLOS APRIBOJIMAI

- Pakelės infrastruktūros plėtros zona
- Inžinerinės infrastruktūros koridorius
- Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
- Naudingųjų iškasenų išvalyta teritorija
- Naudingųjų iškasenų prognozinė teritorija
- Teritorija, kurioje išplitę karstiniai procesai (nuo 5 iki 20 karstinių smagduobių 100 hektarų plote)
- Vandens telkinių apsaugos zona
- Kelio sanitarinės apsaugos zona
- Sąvartyno apsaugos zona
- Nuotekų valymo įrenginių apsaugos zona
- Gyvulininkystės, paukštinkystės įmonės apsaugos zona
- Aerodromo klūtis ribojanti zona

SPRENDINIAI

VEIKLOS PRIORITETŲ TERITORIJOS

Miškų ūkio paskirties žemė

- Ekosistemų apsaugos miškai
- Rekreaciniai miškai
- Apsauginiai miškai
- Ūkiniai miškai
- Valstybinės reikšmės miškas

Projektuojami plotai miškui įveisti

- plotas < 5 ha
- plotas >= 5 ha

Gamtinis karkasas

- Regioninio tarsisteminio stabilizavimo ašys (geoekologinės takoskyros)
- Rajoninio tarsisteminio stabilizavimo ašys (geoekologinės takoskyros)
- Rajoniniai ir svarbiausi vietiniai vidinio stabilizavimo mazgai ir juostos
- Rajoniniai ir svarbiausi vietiniai slėninės bei dubakloninės migracijos koridoriai

SUTARTINIAI ŽENKLAI

Ribos

- Rajono savivaldybės riba
- Seniūnijos riba
- Kadastro vietovės riba
- Regioninio parko riba
- Projektuojama regioninio parko riba
- Projektuojama regioninio parko funkcinės zonos riba
- Valstybinio draustinio riba
- Natura2000 teritorijos riba
- Seniūnijos centras

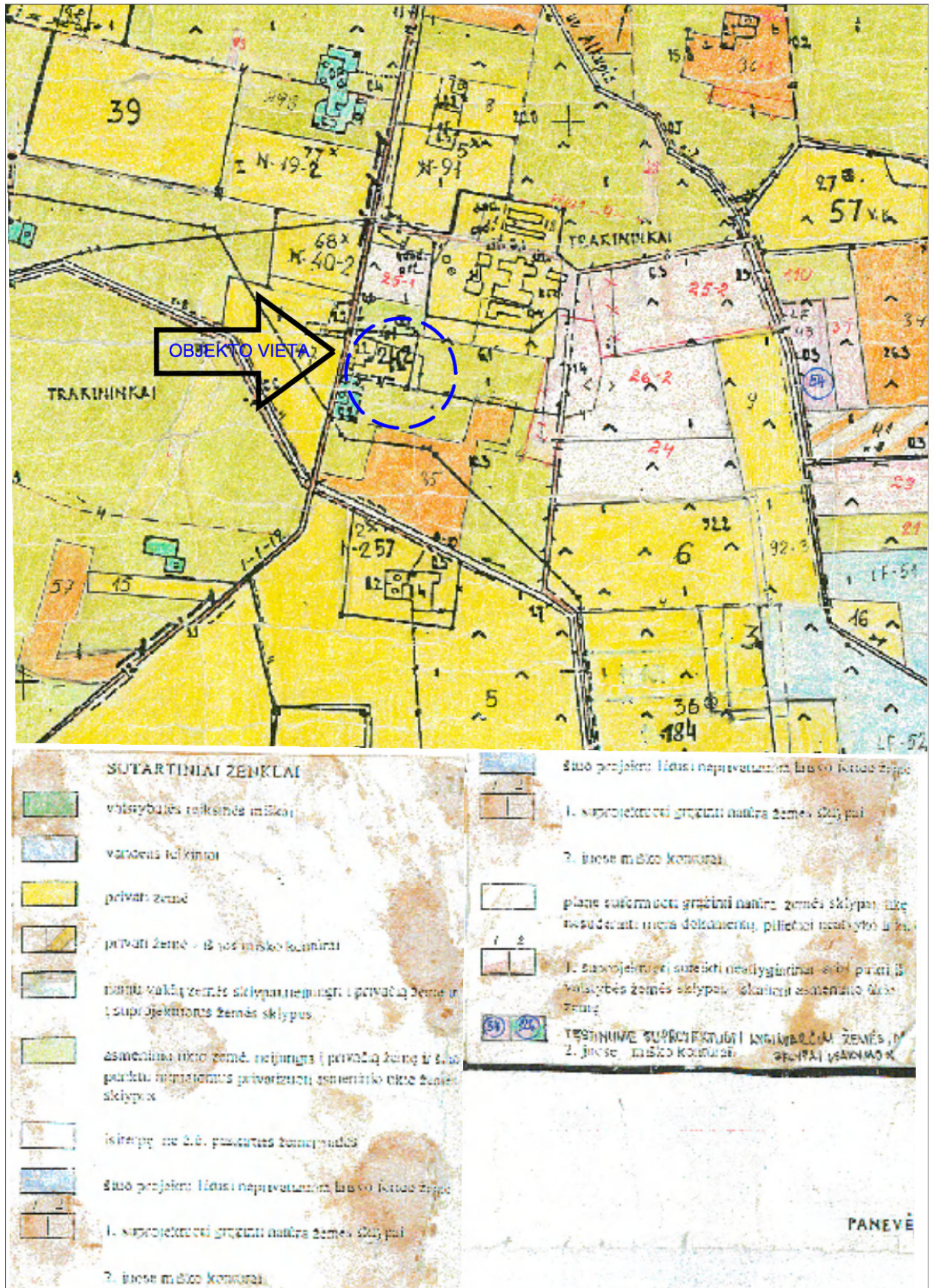
- Užstatyta teritorija
- Miškas
- Dirbama žemė
- Sodas
- Eksploatuojamas karjeras
- Ežeras, tvenkinys
- Upė, kanalas
- Kultūros paveldo objekto teritorija

SUSISIEKIMO SISTEMA

Keliai

- VIA BALTICA
- Magistralinis
- Krašto
- Rajoninis
- Vietinis
- Geležinkelis
- Siaurasis geležinkelis
- Esama degalinė
- Suprojektuota degalinė
- Slūdoma degalinė

Ištrauka iš Panevėžio rajono Miežiškių 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. 6640/0003:41), atidalijant žemės sklypą tarp bendrasavininkų. 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- 4161 m<sup>2</sup>).

sklypo Nr. 2 pagrindinė tikslinė paskirtis- žemės ūkio, naudojimo būdas- Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai (plotas- 4160 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 - 4161 m<sup>2</sup>, sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-10-8-9-1

Sklypo Nr. 2 plotas - 4160 m<sup>2</sup>, sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 4-5-6-7-8-10-4.

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 4161 m<sup>2</sup>;

Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), pažymėtas 1-106.1 plotas 21 m<sup>2</sup>; Žemės specialioji sąlyga nustatyta vadovaujantis specialiuoju planu, teritorijos unikalus Nr. 100167602).1-106.2 plotas 90 m<sup>2</sup>; Žemės specialioji sąlyga nustatyta vadovaujantis specialiuoju planu, teritorijos unikalus Nr. 100166183).

Sklypo projektinis Nr. 2:

Kodas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), pažymėtas: 2-121.1 plotas 4160 m<sup>2</sup>;

Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), pažymėtas 1-106.1 plotas 227 m<sup>2</sup>; Žemės specialioji sąlyga nustatyta vadovaujantis specialiuoju planu, teritorijos unikalus Nr. 10017289.1-106.2 plotas 61 m<sup>2</sup>; Žemės specialioji sąlyga nustatyta vadovaujantis specialiuoju planu, teritorijos unikalus Nr. 100166183).

Opstainės gatvės apsaugos zona (3m.) nuo kelio briaunos nepatenka į pertvarkomo sklypo ribas ir kelių apsaugos zonos apribojimas netaikomas.

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 0,3291 ha ariama žemė, vandenys-0.0870ha.

Sklype projektinis Nr. 2:

Žemės naudmenas sudaro ariama – 0.4062 ha, vandenys-0.0098 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. Bendruoju 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 Opstainės gatvės vakarinėje 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 privalo 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.