

Panevėžio apskrities Panevėžio rajono savivaldybės Velžio  
seniūnijos Velželio kaimo žemės sklypo (kad. Nr. 6613/0003:0247)  
formavimo ir pertvarkymo projektas

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**Formavimo ir pertvarkymo projekto iniciatorius:**

Sklypų savininkė

**Planavimo organizatorius:**

Panevėžio rajono savivaldybė

**Projekto rengėjas:**

MB „Žemės matavimų biuras“

Laisvės pr. 77C-55, Vilnius

Tel.: +370 652 58501

El.p.: [info@zmb.lt](mailto:info@zmb.lt)

[www.zmb.lt](http://www.zmb.lt)

**Projektuotojas:**

Ričardas Minevičius

Kvalifikacijos pažymėjimas

Nr. 2R-FP-700



## **1. Bendrosios nuostatos**

Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas yra žemėtvarkos planavimo dokumentas, priskiriamas žemės valdos projektams. Jis parengtas vadovaujantis:

### **I. Išduotais dokumentais:**

1. Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-08-17 įsakymu Nr. A-523;
2. Panevėžio rajono savivaldybės administracijos 2022-08-31 žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. TP.148-22-Ž;
3. AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Vilniaus regiono 2022-08-03 žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. 110465/08-30;

### **II. Galiojančiais teritorijų ir kitais planavimo dokumentais:**

- 30.1. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro duomenimis;
- 30.2. Georeferencinio pagrindo kadastro duomenimis;
- 30.3. Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:5 000 arba M 1:10 000 skaitmeninį rastriniu ortofotografiniu žemėlapiu;
- 30.4. Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 žemių melioracinės būklės ir užmirkimo erdvinių duomenų rinkiniu;
- 30.5. Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinių duomenų rinkiniu;
- 30.8. Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro duomenimis;
- 30.9. Projekto teritorijoje esamų žemės sklypų Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenimis;
- 30.15. savivaldybės administracijos pateiktą informaciją apie gatvių parametrus pagal atitinkamas gatvių kategorijas, savivaldybės vietinės reikšmės kelių tinklo, inžinerinių tinklų ir įrenginių išdėstymą;

### **III. Galiojančiais teisės aktais:**

1. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D-542/D1-513 “Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ (Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymo Nr. 3D-1/D1-1 redakcija).
2. Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymu;

3. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu;
4. Lietuvos Respublikos miškų įstatymu;
5. Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymu;
7. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu;
8. Lietuvos Respublikos kelių įstatymu;

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti buvo naudojama Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT ir M 1:10 000, Georeferencinio pagrindo duomenų bazė GDR10LT.

## 2. *Formuojamo žemės sklypo charakteristika*

Pertvarkomas žemės sklypas (kadastro Nr. Nr. 6613-0003-0247) esantis Panevėžio r. sav., Velžio sen., Velželio k. Įregistruotas plotas – 0.7812 ha. žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai.

Nusausintos žemės plotas: 0.7457 ha.

Žemės ūkio naudmenų našumo balas: 52.0

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Žemės ūkio.

Žemės sklypo naudojimo būdas: nenustatytas.

*Žemės sklypo naudmenų eksplikacija iki pertvarkymo:*

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Plotas (ha)
1	<i>Ariama</i>	0.5201
2	<i>Sodai</i>	-
3	<i>Pievos</i>	0.2113
4	<i>Miškai</i>	-
5	<i>Keliai</i>	0.0143
6	<i>Užstatyta teritorija</i>	-
7	<i>Vandenys</i>	0.0355
8	<i>Želdiniai (krūmai)</i>	-
9	<i>Pelkės</i>	-
<i>Iš viso:</i>		0.7812

*Teritorija, kurioje taikomos SZNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:*

paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0.7812 ha;

paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0.7812 ha;

melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.7457 ha;

požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.7314 ha;

elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0900 ha.

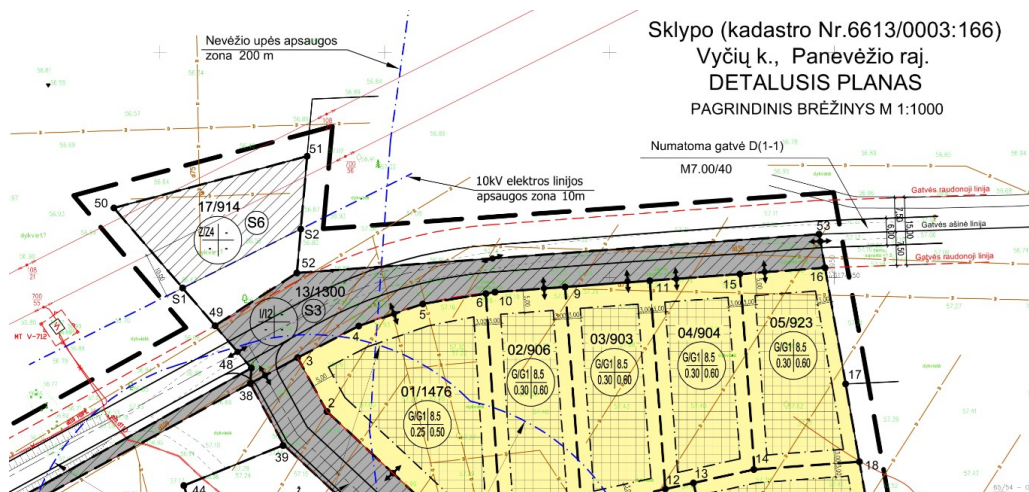
*Žemės sklype nėra įregistruotų statinių.*

*Įregistruoti servitutai:*

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) - 0.0143 ha;

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) – 0.0141 ha.

Abu servitutai yra naikinami, nes sklype numatyti perspektyvinė Nevėžio gatvė, kitoje sklypo vietoje nei numatyti servitutai. Nevėžio gatvei suprojektuotas atskiras žemės sklypas Nr. 07 vadovaujantis detaliajame plane atvaizduotomis gatvės RL:



Ištrauka iš patvirtinto detalaus plano

### **Gretimybės:**

1 – 2 – kad. Nr. 6613/0003:0166, tikslintini kadastriniai matavimai (Žemės sklypas kadastrinio Nr.661/0003:166 atidalinamas pagal paruoštą ir suderintą UAB "Niunevos projektai" žemės sklypo detalų planą.)

2 – 7 – LŽF;

7 – 8 - kad. Nr. 6613/0003:0755, atlikti kadastriniai matavimai;

8 – 9 - kad. Nr. 6613/0003:0756, atlikti kadastriniai matavimai;

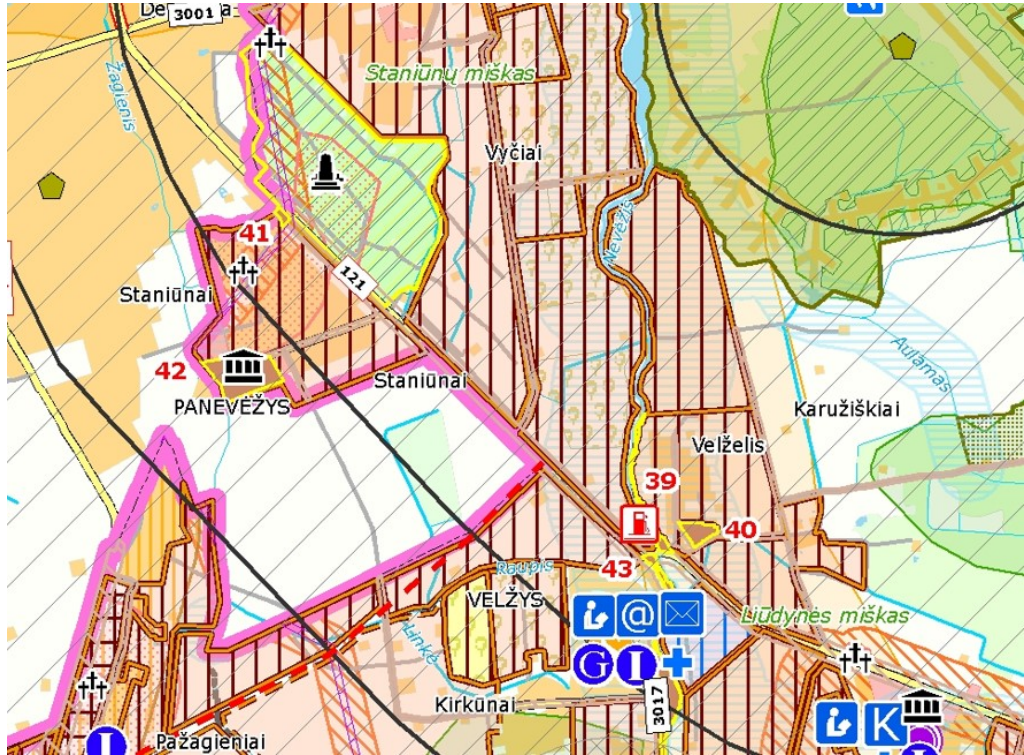
9 – 12 – LŽF;

12 – 13 - kad. Nr. 6613/0003:0916, atlikti kadastriniai matavimai;

13 – 14 – kad. Nr. 6613/0003:0924, atlikti kadastriniai matavimai;




14 – 1 – kad. Nr. 6613/0003:0166, tikslintini kadastriniai matavimai (Žemės sklypas kadastrinio Nr.661/0003:166 atidalinamas pagal paruoštą ir suderintą UAB "Niunevos projektai" žemės sklypo detalų planą.)

Projekto sprendiniai neprieštaruja Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrajam planui (reg. Nr. T00087555). Žemės sklypas patenka į intensyvaus užstatymo zoną, galimas kitos paskirties žemės sklypų plotas ne mažesnis kaip 9 arai.



1.pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinys.

#### Statybų plėtros zonos

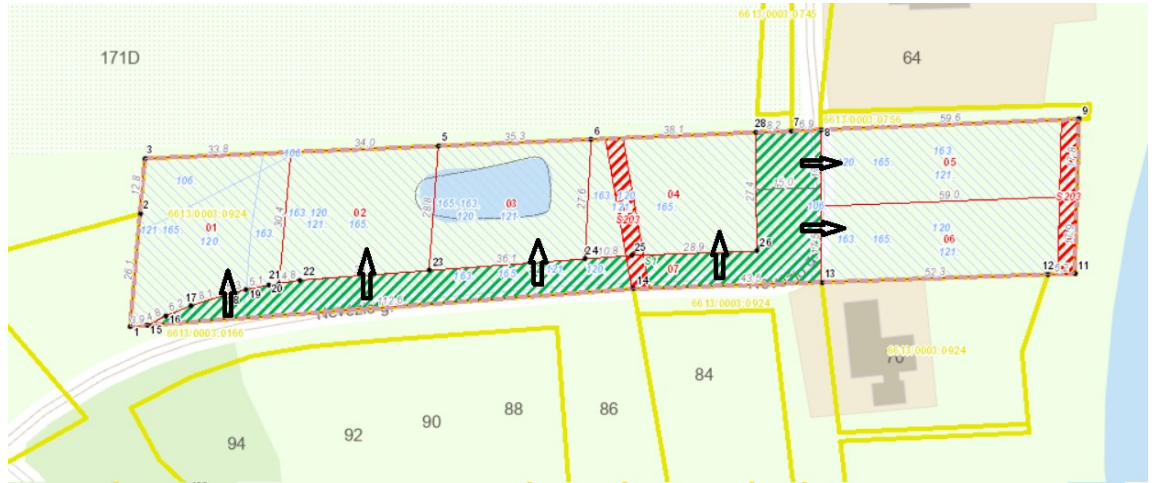
-  Intensyvaus užstatymo >9 a
-  Vidutinio užstatymo >15 a
-  Mažo intensyvumo užstatymo >25 a

### 3. Projekto tikslai

Šio projekto tikslas – pertvarkyti žemės ūkio paskirties žemės sklypą, esantį Panevėžio r. sav., Velžio sen., Velželio k., kadastro Nr. 6613/0003:247: atidalyti žemės ūkio paskirties žemės sklypą tarp bendraturčių į atskirus žemės sklypus, pakeisti atidalytų žemės sklypų pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, nustatyti naudojimo būdus – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijas bei susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijas.

#### 4. Transportas

Naujos nuvažos bus projektuojamos techninio projekto metu, įvažiavimų vieta pažymėta sprendiniuose yra tik preliminarai:



Preliminarūs įvažiavimai

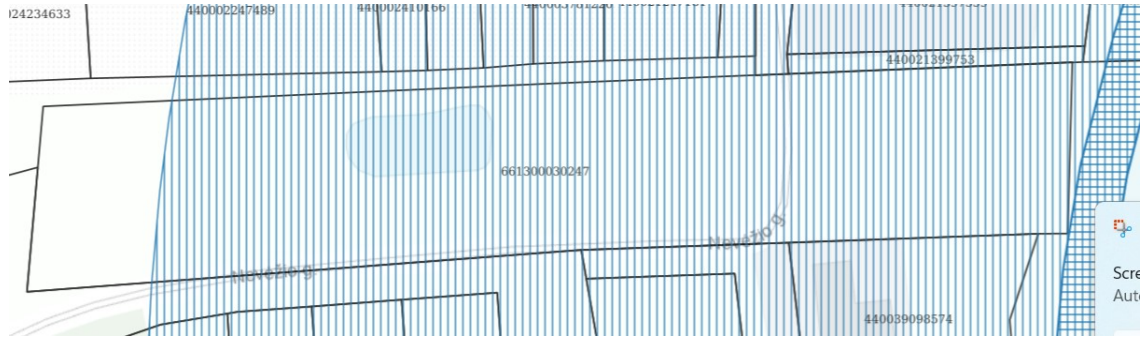
Velžio kelias, sutampa su krašto keliu Nr. 121, jungiantis Anykščius ir Panevėžį. Kelių apsaugos zona nustatoma vaodvaujantis Lietuvos Respublikos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 18 straipsnio 2 punktu - Krašto kelių apsaugos zona – žemės juosta po 50 metrų į abi puses nuo kelio briaunų. Perspektyvinei Nevėžio gatvei (15 m. pločio), kelio apsaugos zona nenustatoma, nes gatvė pilnai neįrengta ir negalima nustatyti kelio briaunos.



Ištrauka iš Vietinės reikšmės kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema

## 5. *Suprojektuotų žemės sklypų charakteristikos:*

Vadovaujantis Pakrančių teritorijų žemėlapiu paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) apribojimą naikiname.



Ištrauka iš Pakrančių teritorijų žemėlapiu (Agentūros interneto svetainėje)

Po projekto įgyvendinimo Valstybei priklausantys melioracijos įrenginiai bus nurašyti įstatymų numatytais būdais.

### **Suprojektuotas naujas Skl. Nr. 01, sklypo plotas 1145 m<sup>2</sup>**

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas:

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0302 ha;

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.1145 ha;

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.1145 ha;

163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0.0223 ha;

165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0.1145 ha;

**Žemės sklypo naudmenų eksplikacija po pertvarkymo:**

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Žemės naudmenos</b>	<b>Plotas (ha)</b>
1	<i>Ariama</i>	0.1145
2	<i>Sodai</i>	-
3	<i>Pievos</i>	-
4	<i>Miškai</i>	-
5	<i>Keliai</i>	-
6	<i>Užstatyta teritorija</i>	-
7	<i>Vandenys</i>	-
8	<i>Želdiniai (krūmai)</i>	-
9	<i>Pelkės</i>	-
<i>Iš viso:</i>		0.1145

**Suprojektuotas naujas Skl. Nr. 02, sklypo plotas 1000 m<sup>2</sup>**

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas:

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0001 ha;

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.1000 ha;

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.1000 ha;

163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0.1000 ha;

165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0.1000 ha;

**Žemės sklypo naudmenų eksplikacija po pertvarkymo:**

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Žemės naudmenos</b>	<b>Plotas (ha)</b>
1	<i>Ariama</i>	0.0970
2	<i>Sodai</i>	-
3	<i>Pievos</i>	-
4	<i>Miškai</i>	-
5	<i>Keliai</i>	-

6	<i>Užstatyta teritorija</i>	-
7	<i>Vandenys</i>	0.0030
8	<i>Želdiniai (krūmai)</i>	-
9	<i>Pelkės</i>	-
<i>Iš viso:</i>		0.1000

**Suprojektuotas naujas Skl. Nr. 03, sklypo plotas 1000 m<sup>2</sup>**

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas:

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.1000 ha;

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.1000 ha;

163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0.1000 ha;

165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0.1000 ha;

***Žemės sklypo naudmenų eksplikacija po pertvarkymo:***

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Žemės naudmenos</b>	<b>Plotas (ha)</b>
1	<i>Ariama</i>	0.0689
2	<i>Sodai</i>	-
3	<i>Pievos</i>	-
4	<i>Miškai</i>	-
5	<i>Keliai</i>	-
6	<i>Užstatyta teritorija</i>	-
7	<i>Vandenys</i>	0.0311
8	<i>Želdiniai (krūmai)</i>	-
9	<i>Pelkės</i>	-
<i>Iš viso:</i>		0.1000

**Suprojektuotas naujas Skl. Nr. 04, sklypo plotas 1060 m<sup>2</sup>**

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas:

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.1060 ha;

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.1060 ha;

163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0.1060 ha;

165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0.1060 ha;

**Žemės sklypo naudmenų eksplikacija po pertvarkymo:**

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Plotas (ha)
1	<i>Ariama</i>	0.1060
2	<i>Sodai</i>	-
3	<i>Pievos</i>	-
4	<i>Miškai</i>	-
5	<i>Keliai</i>	-
6	<i>Užstatyta teritorija</i>	-
7	<i>Vandenys</i>	-
8	<i>Želdiniai (krūmai)</i>	-
9	<i>Pelkės</i>	-
<i>Iš viso:</i>		0.1060

**Suprojektuotas naujas Skl. Nr. 05, sklypo plotas 1050 m<sup>2</sup>**

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas:

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.1050 ha;

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.1050 ha;

163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0.1050 ha;

165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0.1050 ha;

***Žemės sklypo naudmenų eksplikacija po pertvarkymo:***

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Žemės naudmenos</b>	<b>Plotas (ha)</b>
1	<i>Ariama</i>	<i>0.1050</i>
2	<i>Sodai</i>	-
3	<i>Pievos</i>	-
4	<i>Miškai</i>	-
5	<i>Keliai</i>	-
6	<i>Užstatyta teritorija</i>	-
7	<i>Vandenys</i>	-
8	<i>Želdiniai (krūmai)</i>	-
9	<i>Pelkės</i>	-
<i>Iš viso:</i>		<i>0.1050</i>

**Suprojektuotas naujas Skl. Nr. 06, sklypo plotas 1037 m<sup>2</sup>**

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas:

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.1037 ha;

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.1037 ha;

163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0.1037 ha;

165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0.1037 ha;

***Žemės sklypo naudmenų eksplikacija po pertvarkymo:***

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Žemės naudmenos</b>	<b>Plotas (ha)</b>
1	<i>Ariama</i>	<i>0.1037</i>
2	<i>Sodai</i>	-
3	<i>Pievos</i>	-

4	<i>Miškai</i>	-
5	<i>Keliai</i>	-
6	<i>Užstatyta teritorija</i>	-
7	<i>Vandenys</i>	-
8	<i>Želdiniai (krūmai)</i>	-
9	<i>Pelkės</i>	-
<i>Iš viso:</i>		<i>0.1037</i>

**Suprojektuotas naujas Skl. Nr. 07, sklypo plotas 1518 m<sup>2</sup>**

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas:

Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0070 ha;

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.1518 ha;

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.1518 ha;

163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0.1434 ha;

165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0.1518 ha;

***Siūlomas servitutas:***

S1. 215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0.1518 ha;

S2. 222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.1518 ha;

***Žemės sklypo naudmenų eksplikacija po pertvarkymo:***

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Žemės naudmenos</b>	<b>Plotas (ha)</b>
1	<i>Ariama</i>	-
2	<i>Sodai</i>	-
3	<i>Pievos</i>	-
4	<i>Miškai</i>	-
5	<i>Keliai</i>	-

6	<i>Užstatyta teritorija</i>	-
7	<i>Vandenys</i>	-
8	<i>Želdiniai (krūmai)</i>	-
9	<i>Kita</i>	0.1518
<i>Iš viso:</i>		0.1518

#### **6. Projekto svarstymas**

Planavimo iniciatoriui sutikus su parengto žemės sklypo pertvarkymo projekto sprendiniais, projektas viešai skelbiamas ir su jo sprendiniais galima susipažinti Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje (ŽPDRI) [www.zpdri.lt](http://www.zpdri.lt) (paslaugos bylojos Nr. 110465). Susipažinti su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis. Iniciatorius su formavimo ir pertvarkymo projektu susipažino ir raštiškai patvirtino.

Projekto autorius  
Ričardas Minevičius



---