

**ŽEMĖS SKLYPŲ FORMAVIMO PERTVARKYMO PROJEKTO (ZSFP- 4805)  
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**I. BENDRIEJI DUOMENYS**

Žemės sklypo suformavimas valstybinėje žemėje, reikalingo Dariaus Kazlauskos nuosavybės teisėmis valdomų pastatų (gyvenamo namo unik. Nr. 6694-0003-5010, su trimis ūkiniais pastatais, kurių unik. Nr.: 6694-0003-5020, 6694-0003-5031, 6694-0003-5053, kiemo rūsiu unik. Nr. 6694-0003-5042 ir kiemo statiniais (šuliniu, kiemo aptvėrimu, lauko tualetu) unik. Nr. 6694-0003-5064 eksploatavimui adresu Panevėžio raj. sav., Ramygalos sen., Ramygalos m., Savanorių g. 6, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas (toliau – Projektas).

**Minėti Projekto teritorijoje esantys įregistruoti visi pastatai 2016-01-19 pirkimo – pardavimo sutartimi buvo nupirkti Daivos Chaju, gyv. Laisvės al. 13-2, Ramygalą, Panevėžio raj. sav. tel. Nr. 868390657.**

**Projekto iniciatorius** – Darius Kazlauskas (Daiva Chaju).

**Projekto organizatorius** – Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktorius, Vasario 16-osios g. 27, Panevėžys, tel. (8 45) 582928, fax. (8 45) 582975.

**Projekto rengėjas** – UAB „GEOMETRA“ Taikos pr. 88A, Kaunas, LT – 51183, tel. Nr. +370 657 71999, fax. 8 (37) 311 733, www.geometra.lt, specialistė Eglė Urbanavičiūtė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2R-FP-921), tel. +370 657 71447, el. p. egle.urbanaviciute@geometra.lt.

**Projekto rengimo pagrindas:**

1. Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. balandžio 14 d. įsakymas Nr. A-414 „Dėl valstybinės žemės sklypo Panevėžio r. sav., Ramygalos sen., Ramygalos m., Savanorių g. 6, formavimo ir pertvarkymo projekto;

2. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus 2015-05-15 žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai Nr. SFP-169- (14.23.36);

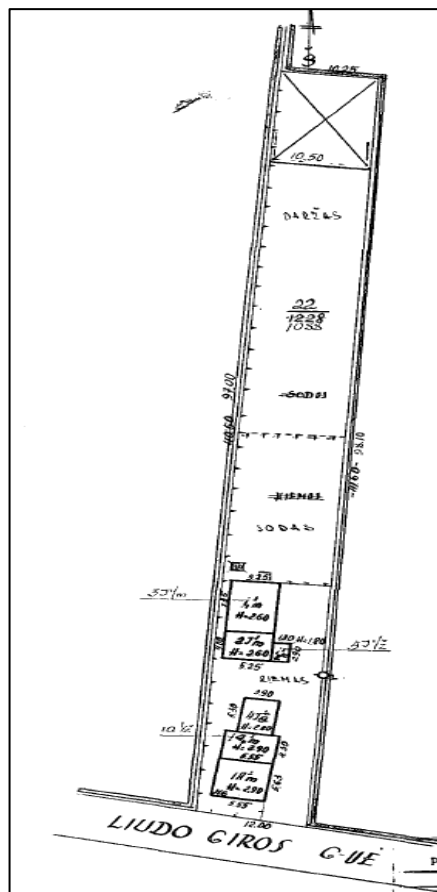
3. Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2015 balandžio 20 d. išduoti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai Nr. – TP.56-15-Ž.

**Projekto rengimo tikslas** – žemės sklypo, reikalingo Dariaus Kazlauskos nuosavybės teisėmis valdomų pastatų (gyvenamo namo unik. Nr. 6694-0003-5010, su trimis ūkiniais pastatais, kurių unik. Nr.: 6694-0003-5020, 6694-0003-5031, 6694-0003-5053, kiemo rūsiu unik. Nr. 6694-0003-5042 ir kiemo statiniais (šuliniu, kiemo aptvėrimu, lauko tualetu) unik. Nr. 6694-0003-5064 eksploatavimui, adresu Panevėžio raj. sav., Ramygalos sen., Ramygalos m., Savanorių g. 6, suformavimas valstybinėje žemėje ir žemės naudojimo būdo nustatymas.

## II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

### Žemės naudojimas

Projektas rengiamas norint suformuoti Dariui Kazlauskui (Daivai Chaju) žemės sklypą valstybinėje žemėje prie nuosavybės teise valdomų pastatų: gyvenamas namas, unik. Nr. 6694-0003-5010 (pažymėjimas plane 1A1m, pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamoji), trys ūkiniai pastatai, kurių unik. Nr.: 6694-0003-5020, (pažymėjimas plane 2I1m, pagrindinė naudojimo paskirtis – pagalbinio ūkio), 6694-0003-5031 (pažymėjimas plane 3I1ž, pagrindinė naudojimo paskirtis – pagalbinio ūkio) 6694-0003-5053 (pažymėjimas plane 5I1ž, pagrindinė naudojimo paskirtis – pagalbinio ūkio) ir kiemo rūšio unik. Nr. 6694-0003-5042 (žymėjimas plane 4I1b, pagrindinė naudojimo paskirtis – pagalbinio ūkio) ir kiemo statiniai (šulinys, kiemo aptvėrimas, lauko tualetas) unik. Nr. 6694-0003-5064, pagrindinė naudojimo paskirtis – kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai) **Minėti Projekto teritorijoje esantys visi įregistruoti pastatai 2016-01-19 pirkimo – pardavimo sutartimi buvo nupirkti Daivos Chaju. Šiuo metu savininkas yra Daiva Chaju (žr. 1 pav.).**



1 pav. Formuojamo žemės sklypo teritorijoje statinių išdėstymo plane ištrauka

Naujai formuojamas žemės sklypas pietinė dalyje ribojasi su Savanorių gatve Ramygalos mieste, kuri priskiriama D1 kategorijos gatvei. Į formuojamą teritoriją patenkama iš pietinės pusės esama nuovaža nuo Savanorių gatvės (žr. 2 pav.).



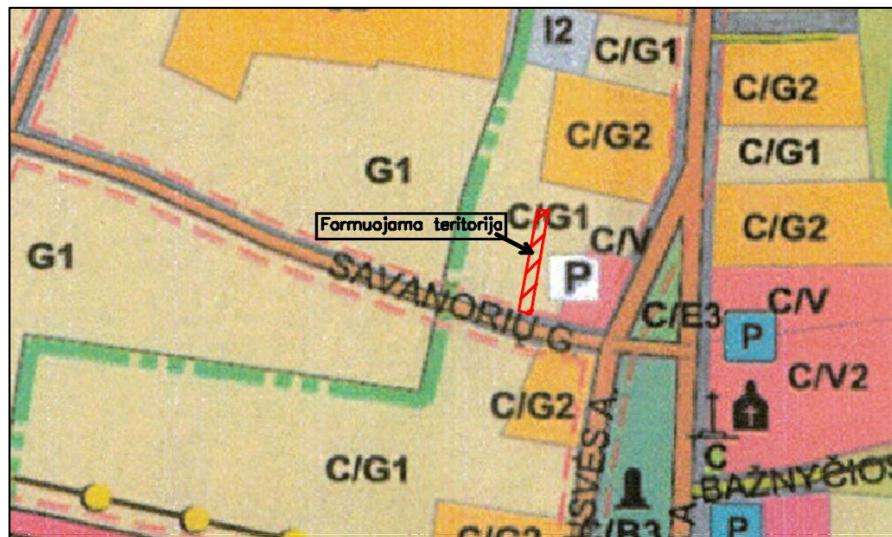
1 pav. Patekimo į naujai formuojamą žemės sklypą schema

Visa formuojamo žemės sklypo teritorija patenka į nekilnojamosios kultūros vertybės vietovės – Ramygala (unikalus objekto kodas 17101), teritoriją. Šioje kultūros paveldo vietovėje vertingosios savybės yra gatvių tinklas, aikštės planas, kapitalinio užstatymo fragmentas, miesto panorama.

Formuojamame žemės sklype yra nutiestos elektros, vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos, linijos taip pat yra saugotini medžių ir krūmų želdiniai.

### **Galiojančių teritorijų planavimo dokumentų apžvalga**

Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano (patvirtinto Panevėžio raj. savivaldybės tarybos 2008-07-03 sprendimu Nr. T-154) Projekto metu suformuota teritorija patenka gyvenamąsias teritorijas (žr. 3 pav.).



3 pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės bendrojo plano Teritorijų naudojimo reglamentų ir veiklos apribojimų brėžinio

***Projekto rengimui buvo naudojama:***

- Žemės sklypų ribos, valstybės įmonė Registrų centras, 2016 m. balandžio 08 d.;
- Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų duomenų bazė SŽNS\_DR10LT, 2016 m.;
- Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastro ir Kultūros vertybių registro duomenys, 2016 m.;
- Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 žemių melioracinės būklės ir užmirškimo erdviųjų duomenų rinkinys Mel\_DR10LT, 2016 m.;
- Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2008-07-03 sprendimu Nr. T – 154;
- Ramygalos miesto bendrasis planas, patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2011-12-13 sprendimu Nr. T – 254;
- Panevėžio apskrities teritorijos bendrojo (generalinio) plano, patvirtinto Lietuvos Vyriausybės 2012-12-12 nutarimu Nr. 1531 „Dėl Panevėžio apskrities teritorijos bendrojo (generalinio) plano patvirtinimo“;
- Panevėžio rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo specialusis planas, patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu T – 118;
- Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos šilumos ūkio specialusis planas, patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu T – 119.

***Projektas atitinka šių teisės aktų nuostatas:***

- Lietuvos Respublikos žemės įstatymo;
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo;
- Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo;
- Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo;
- Lietuvos Respublikos melioracijos įstatymo;
- Lietuvos Respublikos civilinio kodekso;
- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. 3D-1/D1-1 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymo Nr. 3D-452/D-513 „Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“;
- Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. sausio 15 d. nutarimu Nr. 44 „Dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1073 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“;

- Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“;
- Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289 „Dėl žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“;
- Statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2011 „Gatvės. bendrieji reikalavimai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymo Nr. d1-933 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2011 „Gatvės. bendrieji reikalavimai.“ patvirtinimo pakeitimo“.

### III. SPRENDINIAI

Naujai formuojamo valstybinio žemės sklypo ribos nustatytos atsižvelgiant į faktinį žemės sklypo naudojimą t.y. kiemą, sodą ir pietinėje dalyje esantį daržą. Valstybinėje žemėje naujai suformuoto žemės sklypo plotas – **0,0927 ha**. Formuojamo žemės sklypo savininkas Lietuvos Respublika, a.k. 111105555.

Žemės sklypas, kuriam Projekto rengimo metu suteiktas projektinis **Nr. 1** suformuotas prie Dariaus Kazlausko (Daiva Chaju) nuosavybės teise priklausančių statinių: gyvenamas namas, unik. Nr. 6694-0003-5010 (pažymėjimas plane 1A1m, pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamoji), trys ūkiniai pastatai, kurių unik. Nr.: 6694-0003-5020, (pažymėjimas plane 2I1m, pagrindinė naudojimo paskirtis – pagalbinio ūkio), 6694-0003-5031 (pažymėjimas plane 3I1ž, pagrindinė naudojimo paskirtis – pagalbinio ūkio) 6694-0003-5053 (pažymėjimas plane 5I1ž, pagrindinė naudojimo paskirtis – pagalbinio ūkio) ir kiemo rūšio unik. Nr. 6694-0003-5042 (žymėjimas plane 4I1b, pagrindinė naudojimo paskirtis – pagalbinio ūkio) ir kiemo statiniai (šulinys, kiemo aptvėrimas, lauko tualetas) unik. Nr. 6694-0003-5064, pagrindinė naudojimo paskirtis – kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai), eksploatuoti.

Projekto metu naujai formuojamo valstybinio žemės sklypo ribos ties posūkių taškais 1...-4 buvo formuojamos vadovaujantis faktiniu naudojimu (daržas). Pastebėtina, kad ties posūkio taškais 2-3 riba formuojama kertant laikinąjį statinį (lauko dušo kabina, kuri neturi pamatų yra medinės konstrukcijos Registrų centre neįregistruota, šio statinio savininkai nuosavybės teise valdo gretimus pastatus įregistruotus Registrų centre adresu Laisvės a. 1, Ramygala).

Žemės sklypo ribos posūkio taškuose 4-...11 buvo tapatinamos su žemės sklypo, kad. Nr. 6667/0001:15 (atlikti kadastriniai matavimai) ribomis, neatsižvelgiant į vietovėje esančią senąją vielinę tvorą (esančią naujai formuojamame žemės sklype). Žemės sklypo riba ties 11-12 posūkio taškais formuojama vadovaujantis faktiniu žemės sklypo naudojimu kertant laikinąjį statinį (sandėlis, kuris neturi pamatų yra medinės konstrukcijos Registrų centre neįregistruotas, šio pastato savininkas

nuosavybės teise valdo gretimus pastatus įregistruotus Registru centre adresu Savanorių g. 6, Ramygala). 12-13 posūkių taškuose žemės sklypo riba buvo formuojama vadovaujantis faktiniu naudojimu ir esama tvora. 12 posūkio taškas nustatytas šulinio viduriu, vadovaujantis senuoju kaimynų susitarimu bendrai naudoti šulinį.

O ties posūkio taškais 13-14 žemės sklypo riba suformuota vadovaujantis įregistruotu statiniu unik. Nr. 4400-1471-4568 Savanorių gatvės, neatsižvelgiant į formuojamame žemės sklype esančią pietinėje dalyje vielinę tvorą. Ties posūkių taškais 14-15 formuojamo žemės sklypo ribos buvo sutapatintos su faktine vietovėje esančia tvora. O ties posūkio taškais 15-16 sklypo riba suformuota su gretimame žemės sklype Registru centre įregistruoto gyvenamo namo (unik. Nr. 4400-2307-0488 adresu Savanorių g. 8A) rytine (išorine) siena. Ir ties posūkio taškais 16-17 formuojamo žemės sklypo ribos buvo sutapatintos su faktine vietovėje esančia tvora.

Formuojamo žemės sklypo ribos ties posūkių taškais 17-18 buvo sutapatintos su formuojamame žemės sklype esančių ūkinių pastatų unik. Nr.: 6694-0003-5031 (pažymėjimas plane 3I1ž) ir 6694-0003-5020 (pažymėjimas plane 2I1m) vakarine (išorine) siena.

### Gretimybės

Pertvarkomas žemės sklypas, kurio **proj. Nr. 1** ribojasi su:

<i>Gretimybė</i>	<i>Žemės sklypo kadastro Nr.</i>	<i>Pagrindinė naudojimo paskirtis/naudojimo būdas</i>	<i>Gretimų žemės sklypų savininkai</i>	<i>Pastabos</i>
1...-4				Kadastro žemėlapyje nepažymėtos žemės sklypų ribos (sklypai)
4...-11	6667/0001:15	Kita/ Daugiabučių ir gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	Daiva Chaju	
11...-13				Kadastro žemėlapyje nepažymėtos žemės sklypų ribos (sklypai)
13-14	Statiny unik. Nr. 4400-1471-4568		Panevėžio raj. savivaldybė, a.k. 111107182	Kelias (gatvė) Savanorių g. Ramygala
14...-18; 18-1				Kadastro žemėlapyje nepažymėtos žemės sklypų ribos (sklypai)

### Žemės sklypų pagrindinė naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas

Naujai suformuoto žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir būdas:

- Žemės sklypų **proj. Nr. 1**: pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (*KT*), naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (*GI*).

### Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ projektuojamiems žemės sklypams nustatomos:

*Žemės sklypui proj. Nr. 1:*

- VI. Elektros linijų apsaugos zonos;
- XIX. Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos;

- XXVII. Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje;
- XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos;

### **Žemės naudmenų sudėtis.**

Žemės sklypo *proj. Nr. 1* žemės naudmenas sudaro: ariamoji žemė (sd11), sodas (ms41) užstatyta teritorija (pu0). Bendras plotas 0,0927 ha.

### **Patekimas į pertvarkomus žemės sklypus:**

Suformuotas žemės sklypas *proj. Nr. 1* pietinėje dalyje ribojasi su Savanorių gatve Ramygalos mieste, kuri priskiriama D1 kategorijos gatvei. Į formuojamą teritoriją patenkama iš pietinės pusės esama nuovaža nuo Savanorių gatvės (žr. 2 pav.). Naujos nuovažos ir įvažiavimai nėra numatomi.

Formuojamame žemės sklype projektinis **Nr. 1** nustatyti tarnaujantys servitutai: (žr. 4 pav.):  
*Kiti servitutai (S-1)* (kodas 92) – teisė (Savanorių g. 8A, Ramygala savininkams ir naudotojams) naudotis sklypo dalimi (1 metras nuo pastato sienos), prižiūrėti ir remontuoti prie šių sklypų ribos esantį pastatą (servituto kodas 92);

*Kiti servitutai (S-2)* – teisė (Savanorių g. 4, Ramygala savininkams ir naudotojams) naudotis sklypo dalimi (1 metras nuo pastato sienos), prižiūrėti ir remontuoti prie šių sklypų ribos esantį pastatą (servituto kodas 92);

*Kiti servitutai (S-3)* – teisė (Savanorių g. 4, Ramygala savininkams ir naudotojams) naudotis sklypo dalimi (1 metras nuo šulinio sienos), prižiūrėti ir remontuoti bei naudotis šuliniu (servituto kodas 92);

*Kiti servitutai (S-4)* – teisė (Laisvės a. 13, Ramygala savininkams ir naudotojams) naudotis sklypo dalimi (1 metras nuo pastato sienos), prižiūrėti ir remontuoti prie šių sklypų ribos esantį pastatą (servituto kodas 92).



3 pav. Formuojamame žemės sklype nustatytų servitutų schema

Suformuoto žemės sklypo tikslios ribos, žemės sklypo ribų ilgiai tarp posūkio taškų, žemės sklypo plotas, specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai bus nustatomi žemės sklypo kadastrinių matavimų atlikimo metu.

Teritorijų planavimo skyriaus specialistė

Eglė Urbanavičiūtė