

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## ĮVADAS

Pertvarkomas žemės sklypas: Panevėžio raj. Ramygalos sen. Ramygalos m. Dariaus ir Girėno g. 43C kad.Nr. 6667/0003:0125;

Projekto tikslai: pertvarkyti kitos paskirties žemės sklypą, esantį Panevėžio r. sav., Ramygalos sen., Ramygalos m., Dariaus ir Girėno g. 43C, kadastro Nr. 6667/0003:125, - padalyti žemės sklypą į atskirus žemės sklypus;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-147702;

Dokumentai, kuriais vadovaujantis rengiamas projektas:

- Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas (reg. Nr.000661001024), patvirtintas 2008m. liepos 3d. Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T-154;

- Ramygalos miesto bendrasis planas (reg.Nr.000661092064), patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2011m. gruodžio 13d. sprendimu T-254;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024m. rugsėjo 19d. įsakymas Nr.A-363 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2024m. rugsėjo 24d. Nr.TP.152-24-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2024m. rugsėjo 20d. Nr.147702 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Via Lietuva“ 2024m. rugsėjo 23d. Nr.PS-493 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės patvirtintos LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D452/D1-513;

- Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, patvirtintas Lietuvos Respublikos 2019 m. birželio 6 d. įstatymu Nr. XIII-2166.

- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;

- Kiti teritorijų planavimą reglamentuojantys įsakymai, nutarimai, taisyklės.

## ESAMA TERITORIJOS BŪKLĖ

Pertvarkomas žemės sklypas yra Panevėžio rajone, Ramygalos mieste, Dariaus ir Girėno gatvėje Nr. 43C. Žemės sklypo kadastrinis Nr.6667/0003:0125, unikalus Nr.4400-0393-6036, plotas 0,3000ha. Sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Nekilnojamojo turto registre registruotas gyvenamas namas (unik.Nr. 6695-1000-4010, žym. plane 1A1m) yra nugriautas. Sklype esantys neregistruoti statiniai: gyvenamas namas, trys ūkiniai pastatai, tvora, atraminės sienutės, geriamo vandens šulinys. Sklype registruotų servitutų nėra.

Žemės sklype registruotos žymos apie teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 580m<sup>2</sup>;

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 2138m<sup>2</sup>;

Registruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

119-Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 411m<sup>2</sup>, teritorijos unikalus numeris 100681161.

Žemės sklypo rytinėje pusėje nutiestas magistralinis kelias Panevėžys - Aristava - Sitkūnai (A8). Pastatai elektros energija aprūpinamas nuo 0,4kV orinės elektros linijos, sklype nutiestas požeminis elektros kabelis. Į pastatus nutiestas elektroninių ryšių kabelis, nutiesti vandens tiekimo tinklai, įrengti buitinių nuotekų surinkimo, valymo ir šalinimo tinklai. Teritorija nemelioruota. Dalis sklypo patenka į kultūros paveldo teritoriją – Ramygala (unikalus objekto kodas 17101).

Gretimi žemės sklypai:

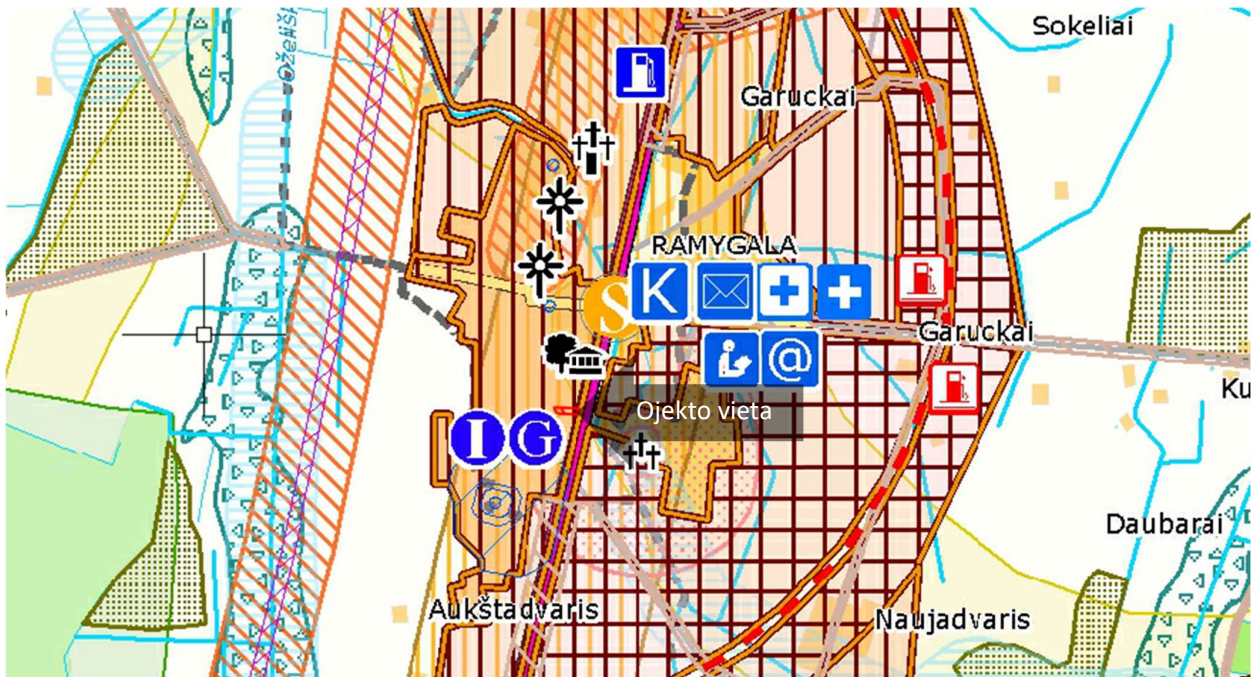
Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-5	6667/0003:0097 6667-0003-0097 Dariaus ir Girėno g. 43B	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
5-7	Valstybinė žemė			
7-1	Ds kategorijos gatvė, RAM-35			

## REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

Statybos techniniame reglamente STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nurodoma, kad minimalus atstumas nuo atskirai statomo namo ir jo priklausinių (išskyrus nesudėtingus statinius) iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3 metrai. 3 metrų atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m. Didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m. aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Minimalus atstumas tiesiamų inžinerinių tinklų iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1 metras, jei nepažeidžiami kaimyninio sklypo savininko (naudotojo) interesai. Mažinant tiesiamų inžinerinių tinklų atstumą iki kaimyninio žemės sklypo ribos, reikalingas šio sklypo savininko sutikimas raštu.

Pagal Panevėžio rajono bendrojo plano sprendinius žemės sklypas patenka į intensyvios statybų plėtros teritoriją. Šioje teritorijoje žemės sklypai gali būti naudojami naudingų iškasenų gavybai, pramonės ir infrastruktūros plėtrai, intensyviai gyvenamųjų namų, komercinei ir kitai statybai, turizmo paslaugoms, verslui ir viešosioms paslaugoms, bendro naudojimo teritorijoms plėtoti. Užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 3 a., užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti: gyvenamosios paskirties sklypams – 0,4. Gyvenamosios statybos plotas turi būti  $\geq 9$  arai.



## 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

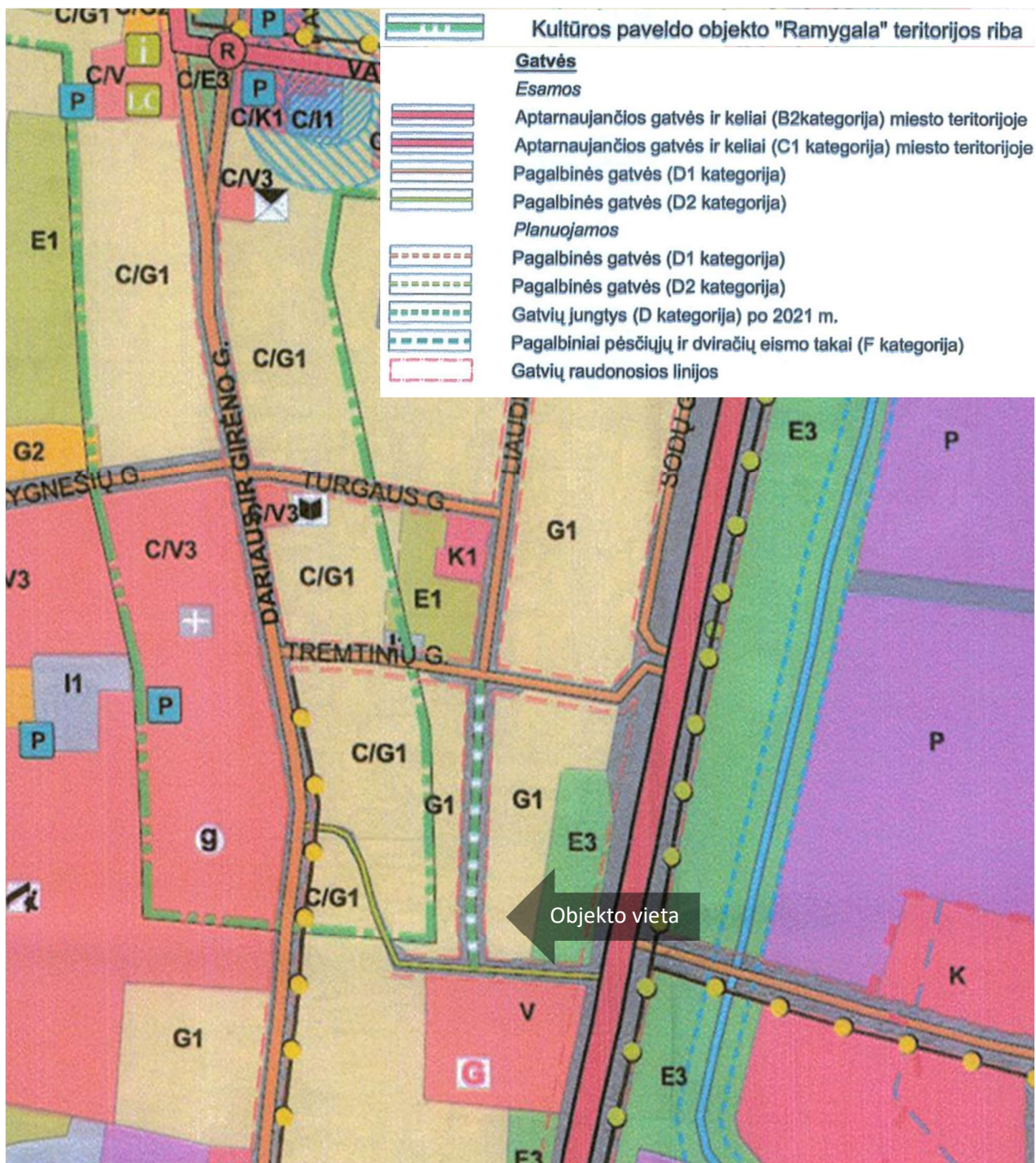
- Regioninio tarsisteminio stabilizavimo ašys (geoekologinės takoskyros)
- Rajoninio tarsisteminio stabilizavimo ašys (geoekologinės takoskyros)
- Rajoniniai ir svarbiausi vietiniai vidinio stabilizavimo mazgai ir juostos
- Regioniniai ir svarbiausi rajoniniai slėninės bei dubakloninės migracijos koridoriai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

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 - medelynas
- Projektuojamas rekreacinis miškas
- Kapinių plėtrai rezervuojama teritorija
- Rezervuojamos visuomenės poreikiams viešo naudojimo poilsio teritorija
- Užstatyta teritorija

### VEIKLOS APRIBOJIMAI

- Pakelės infrastruktūros plėtros zona
- Inžinerinės infrastruktūros koridorius
- Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
- Naudingųjų iškasenų išvalgyta teritorija
- Naudingųjų iškasenų prognozinė teritorija
- Teritorija, kurioje išplitę karstiniai procesai (nuo 5 iki 20 karstinių smegduobių 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 kliūtis ribojanti zona
- Elektros oro linijos apsaugos zona
- Dujotiekio įrenginių apsaugos zona
- Vandenvietės apsaugos zonos**
  - Griežto naudojimo
  - Sugriežtinto naudojimo
  - Atriboto naudojimo
- Kapinių apsaugos zona
- Krašto apsaugos sitemos žemės sklypai
- Hidrometeorologijos stotis (apsaugos zona - 200 m pločio žemės juosta aplink aikštelės riba)
- Projektuojamas aplinkkelis
- Viešųjų paslaugų plėtojimas
- Valstybinės reikšmės miškas



2 pav. ištrauka iš Ramygalos miesto bendrojo plano, teritorijų naudojimo reglamentų ir veiklos apribojimų brėžinio

#### **Teritorijos C/G1 reglamentai:**

Teritorijos pavadinimas (funkcinė zona): Konservacinės paskirties žemė; Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos.

Vyraujantys teritorijos požymiai ir žemės naudojimo būdas ar pobūdis: Kultūros vertybių registre registruotų kultūros paveldo objektų teritorijos; Gyvenamoji teritorija, kurioje vyrauja vienbučių ir dvibučių pastatų statyba su jos aptarnavimui reikalinga paslaugų ir kita infrastruktūra.

Galimi kiti žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai: Visuomeninės paskirties objektų; Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros tiesinių bei objektų; Urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių; Atskirųjų želdynų.

Užstatymo reglamentai (taikomi naujai statybai ir rekonstrukcijai):

Maksimalus užstatymo intensyvumas UI max 0.6;

Maksimalus pastatų aukštingumas  $h_{max} \leq 2a$  ( $\leq 10m$ ).

Specialieji nurodymai: Laisvės aikštės gatvių atkarpoje prioritetas teikiamas pėstiesiems ir dviratininkams. Eismas jose turi būti ribojamas; Tikslios naujų gatvių trasos turi būti nustatomos detaliaisiais planais, projektuojant visą gatvių ilgį.

#### Teritorijos G1 reglamentai:

Teritorijos pavadinimas (funkcinė zona): Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos.

Vyraujantys teritorijos požymiai ir žemės naudojimo būdas ar pobūdis: Gyvenamoji teritorija, kurioje vyrauja vienbučių ir dvibučių pastatų statyba su jos aptarnavimui reikalinga paslaugų ir kita infrastruktūra.

Galimi kiti žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai: Visuomeninės paskirties objektų; Susisiekimo ir inžinierinės infrastruktūros tiesinių bei objektų; Urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių; Atskirųjų želdynų.

Užstatymo reglamentai (taikomi naujai statybai ir rekonstrukcijai):

Maksimalus užstatymo intensyvumas  $UI_{max} 1,0$ ;

Maksimalus pastatų aukštingumas  $h_{max} \leq 2a$  ( $\leq 10m$ ).

Specialieji nurodymai: Tikslios naujų gatvių trasos turi būti nustatomos detaliaisiais planais, projektuojant visą gatvių ilgį.

#### Teritorijos E3 reglamentai:

Teritorijos pavadinimas (funkcinė zona): Atskirųjų želdynų teritorijos.

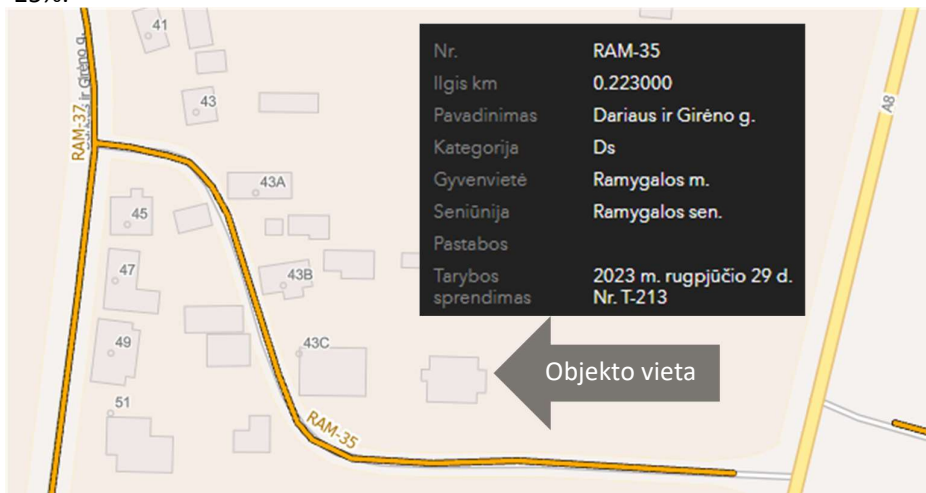
Vyraujantys teritorijos požymiai ir žemės naudojimo būdas ar pobūdis: Apsauginės ir ekologinės paskirties želdynų teritorijos.

Galimi kiti žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai: Susisiekimo ir inžinierinės infrastruktūros tiesinių bei objektų; Trumpalaikio poilsio statinių statybos.

Specialieji nurodymai: Rezervuota visuomenės poreikiams.

Pastaba: atsižvelgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti tikslinami detaliaisiais ir specialiaisiais planais.

Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše numatytas mažiausias priklausomųjų želdynų plotų norma procentais nuo žemės sklypo ploto. Želdinių įrengimui žemės sklypuose, kurių naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, numatytas dydis - 25%.



3pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono teritorijų planavimo žemėlapio savivaldybės kelių sluoksnio

## PROJEKTO SPRENDINIAI

Kitos paskirties žemės sklypas padalijamas į du atskirus žemės sklypus. Sklypai formuojami atsižvelgiant į esamus statinius ir sklypo savininko pageidavimą. Suformuotų sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas nekeičiami.

Įvažiavimai į suprojektuotus žemės sklypus numatomi iš Ds kategorijos gatvės Nr.RAM -35.

Pastaba: rengiant statinių techninius projektus įvažos vieta gali būti keičiama.

Suformuoti žemės sklypai:

**Žemės sklypas proj. Nr. 125-1**

Sklypo plotas- 900m<sup>2</sup>

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 22m<sup>2</sup>;

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 93m<sup>2</sup>;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 74m<sup>2</sup>;

119-Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 411m<sup>2</sup>;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 170m<sup>2</sup>.

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra

**Žemės sklypas proj. Nr. 125-2**

Sklypo plotas- 2100m<sup>2</sup>

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 1596m<sup>2</sup>;

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 8m<sup>2</sup>;

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 263m<sup>2</sup>.

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra.

Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, apribojimai nurodyti specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme.

Parengto projekto viešinimas vykdomas ŽPDRIS interneto svetainėje ([www.zpdris.lt](http://www.zpdris.lt)). Susipažinimui su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių gali pateikti nurodytiems asmenims raštu arba ŽPDRIS priemonėmis.