

UAB E.matavimai

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

METAI: **2025** OBJEKTO NR.: **24/ZSFP/KF-26**

PASLAUGOS BYLOS NR.: **ZSFP- 145522**

ŽEMĖS SKLYPO, ESANČIO KREKENAVOS G. 13, RAMYGALOS MST., RAMYGALOS SEN., PANEVĖŽIO RAJ., FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS

PROJEKTO INICIATORIUS – PASTATŲ SAVININKAS (FIZINIS ASMUO)

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.....	7
2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas	7
2.2. Ribos.....	7
2.3. Servitutai.....	7
2.4. Naudojimo reglamentai	7

ĮVADAS

Planavimo objektas - žemės sklypas, esantis Krekenavos g.13, Ramygalos mst., Ramygalos sen., Panevėžio raj.

Planavimo iniciatorius – pastatų savininkas (fizinis asmuo)

Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Direktorius 2024-08-21 įsakymu Nr.A-332 „Dėl žemės sklypo, formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo“.
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2024-09-09, Nr. TP. 139-24-Ž.
- AB „Skirstymo operatoriaus“ inžinerinių tinklų išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2024-09-05 Nr. 145522;
- Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu, patvirtintu Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2008-07-03 sprendimu Nr. T-154, registro Nr.000661001024;
- Ramygalos miesto bendrasis planas (reg. Nr. 000661092064: 2011-12-13 patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-254, <http://www.panrs.lt/>).
- 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:

- Suformuoti žemės sklypą, esantį Krekenavos g. 13, Ramygalos mst., Ramygalos sen., Panevėžio rajono savivaldybėje, reikalingą pastatams (pastatai- gyvenamas namas, unikalus Nr.6697-6000-7012, ir ūkiniai pastatai- unikalus Nr.6697-6000-7020, unikalus Nr.6697-6000-7031 ir kiti inžineriniai statiniai, unikalus Nr.6697-6000-7042) eksploatuoti.

1. ESAMA BŪKLĖ

1.1. Žemės naudojimas

Žemės sklypas formuojamas esamiems pastatams pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą tiesioginę jų paskirtį (pastatai- gyvenamas namas, unikalus 6697-6000-7012, ir ūkiniai pastatai- unikalus Nr. 6697-6000-7020, unikalus Nr. 6697-6000-7031, ir kiti inžineriniai statiniai, unikalus Nr. 6697-6000-7042) eksploatuoti. Statiniams suteiktas adresas Krekenavos g. 13, Ramygalos mst., Ramygalos sen., Panevėžio rajonas.

Pastatų savininkas – fizinis asmuo.

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), kodas 109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), kodas 119- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), kodas 149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), kodas 101- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą. Nagrinėjama teritorija yra nekilnojamojo kultūros paveldo objektų teritorijoje. Į sklypą patenkama iš esamos Krekenavos gatvės, šiaurinėje sklypo pusėje.

1.2. Gretimybės

Rengiamo projekto galiojimo ribai nustatyti 2 VĮ „Registru centras“ Nekilnojamojo turto registre registruoti kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai (žiūrėti 1 lentelę).

1 lentelė. Kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai

Eil. Nr.	Adresas	Objektas	Kadastr. Nr. (Unikalus Nr.)	Pagrindinė tikslinė paskirtis ir naudojimo būdas	Savininkas
1	Panevėžio r. sav., Ramygalos, Krekenavos g. 15	Žemės sklypas	6667/0003:50	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo
2	Panevėžio r. sav., Ramygalos, Sporto g. 4	Žemės sklypas	6667/0003:72	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo

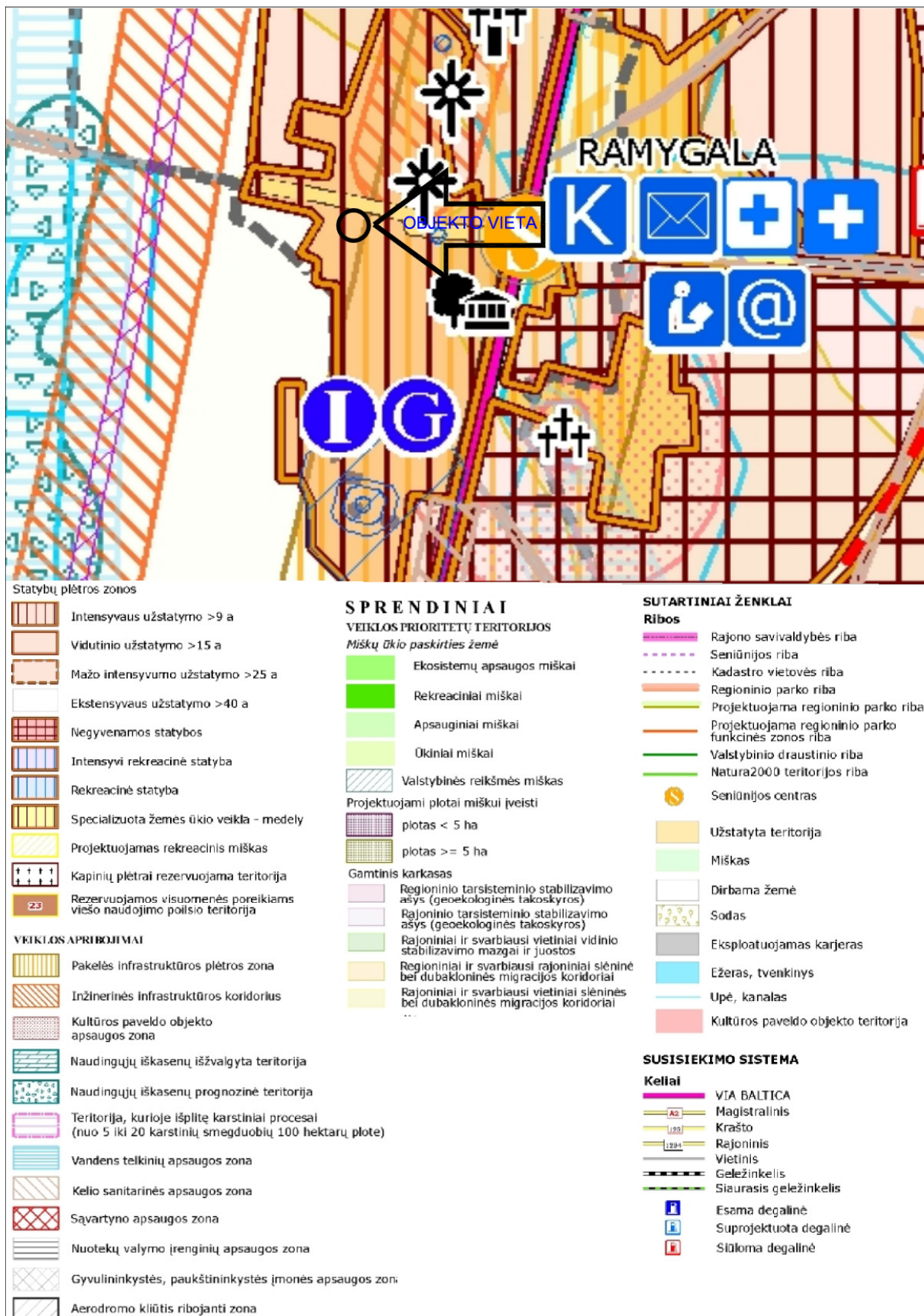
Iš vakarų formuojamas sklypas ribojasi su fiziniu asmeniui kadastr. Nr. 6667/0003:50 priklausančiu žemės sklypu. Iš pietų pusės formuojamas sklypas ribojasi su fiziniu asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastrinis Nr. 6667/0003:72. Rytinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su VŽF (Ramygalos g. 11). Šiaurinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi VŽF (Krekenavos gatve).

1.3. Parengtų projektų apžvalga

Vadovaujantis Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių grafine dalimi, planuojama teritorija yra Ramygalos miesto urbanizuotoje, intensyvios statybų plėtros teritorijos dalyje. Planuojamai teritorijai taikomi šie Panevėžio rajono teritorijos bendrojo plano tekstinės dalies sprendiniai:

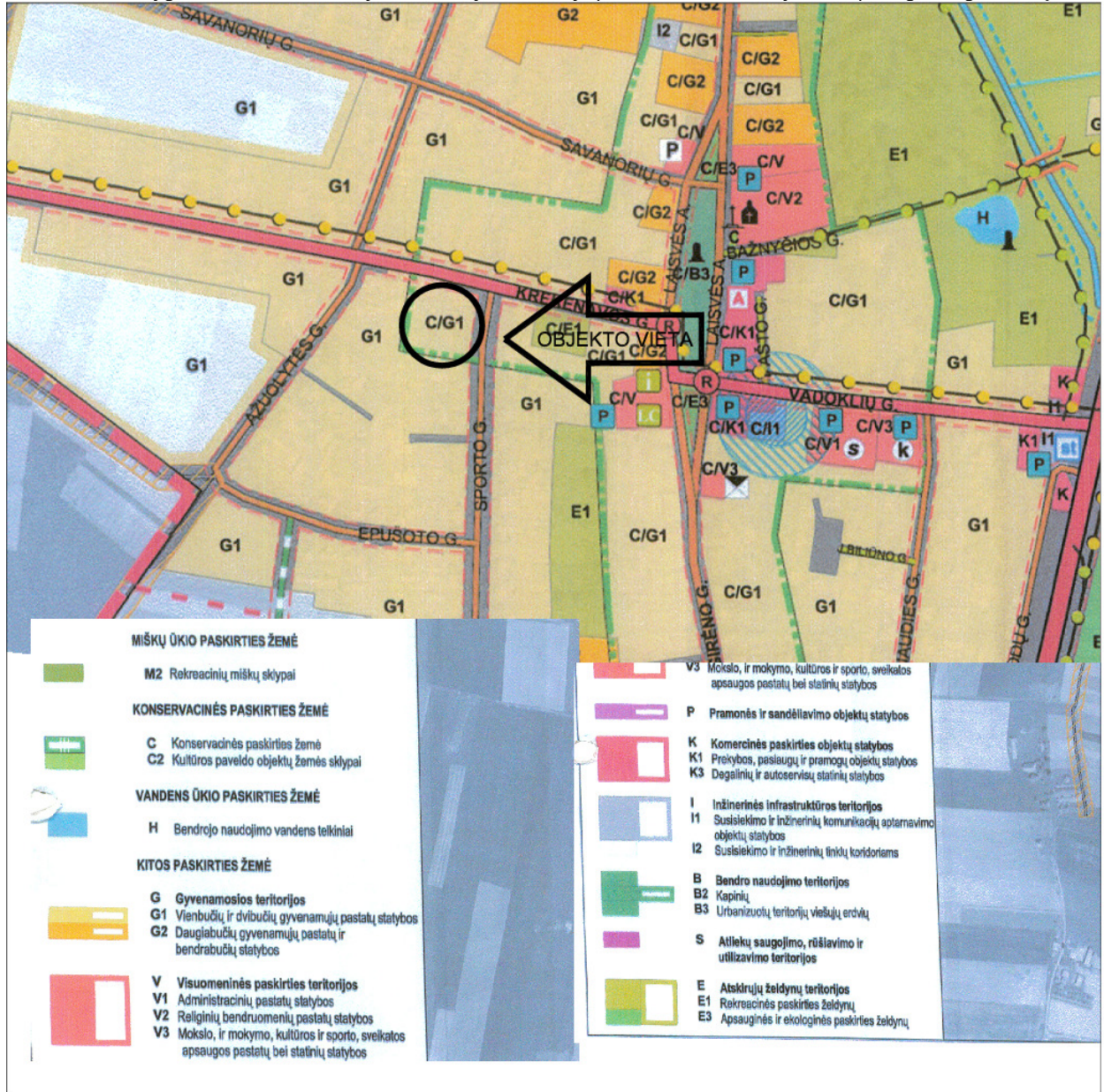
- Gyvenamoji statyba gali būti plėtojama prie kompaktiškai apstatytų (gatvinių, savaiminio ar padriko tipo) kaimų jungiant naujai statomus kvartalus prie esamos inžinerinės infrastruktūros arba diegiant naują bendrą (kaimo ir naujai statomo urbanistinio darinio) inžinerinę infrastruktūrą.
- Užstatymo 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 ≥ 9 arai.

Ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio



Vadovaujantis Ramygalos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinių grafine dalimi, planuojama teritorija yra Ramygalos miesto gyvenamosios teritorijos vienbučių bei dvibučių gyvenamųjų namų statybų teritorijos ir konservacinės paskirties žemė dalyje C/G1.

Ištrauka iš Ramygalos miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio



2.PROJEKTO SPRENDINIAI

2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas

Formuojamas žemės sklypas esamiems pastatams eksploatuoti- pastatai- gyvenamas namas, unikalus 6697-6000-7012, ir ūkiniai pastatai- unikalus Nr. 6697-6000-7020, unikalus Nr. 6697-6000-7031 ir kiti inžineriniai statiniai, unikalus Nr. 6697-6000-7042).

Žemės sklypo paskirtis po projekto parengimo:

Sklypo pagrindinė tikslinė paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (plotas - 1143 m²). Formuojant sklypą atsižvelgta į esamą situaciją (esamus statinius), ribos formuojamos pagal gretimų sklypų kadastrinių sklypų ribas ir siekiant suformuoti racionalų žemės sklypą.

Žemės naudmenas sudaro: užstatyta teritorija- 0.0746 ha, daržas (ariama) - 0.0397 ha.

2.2. Ribos

Žemės sklypo ribos formuojamos pagal gretimų sklypų kadastrinių sklypų ribas ir pagal Panevėžio rajono bendrąjį planą.

Sklypo projektinis Nr. 1 plotas- 1143 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-4-5-6-7-1.

Sklypų koordinatės pateikiamos Projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

2.3. Servitutai

Servitutai šiame sklype nenumatomi.

2.4. Naudojimo apribojimai

Sklype projektinis Nr. 1 numatomi šie naudojimo apribojimai :

Kodas 109- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)-pažymėtas 1-109.1, plotas 16 m²; Teritorijos, kuriai nustatoma specialioji naudojimo sąlyga Nr. 100640682.

Kodas 119- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis),pažymėtas 1-119.1, plotas 882 m²; Teritorijos, kuriai nustatoma specialioji naudojimo sąlyga Nr. 100681161.

Kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), pažymėtas 1-149.1, plotas 36 m²;

Kodas 101- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), pažymėtas 1-101.1, plotas 5 m²; Teritorijos, kuriai nustatoma specialioji naudojimo sąlyga Nr. 100357616.

Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)-pažymėtas 1-106.1, plotas 17 m². Teritorijos, kuriai nustatoma specialioji naudojimo sąlyga Nr. 100162892 ir Nr. 100144551.

Kodas 102- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), -pažymėtas 1-102.1, plotas 278 m²; Teritorijos, kuriai nustatoma specialioji naudojimo sąlyga Nr. 100721907.

2.5. Naudojimo reglamentai

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“).

Įvažiavimas į sklypą ir išvažiavimas iš sklypo planuojamas iš esamo Krekenavos gatvės šiaurinėje, sklypo pusėje. Galimas aprūpinimas inžineriniais tinklais būdas sprendžiamas techninio darbo projekto stadijoje, įvertinant esamą situaciją ir ekonominį naudingumą.

Vadovaujantis aplinkos ministro 2014 m. sausio 14 d. įsakymu Nr. D1-36 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ priklausomųjų želdinių norma sklypiui siūloma ne mažiau 25% nuo viso žemės sklypo ploto.

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 priduodamos atliekų tvarkytojams.

Pastaba. Dėl ŽPDRIS sistemos erdviųjų duomenų suapvalinimo, projekte suprojektuotų žemės sklypų plotai ir koordinatės gali nežymiai skirtis su po projekto parengtų kadastrinių matavimų planuose nurodytais plotais ir koordinatėmis.