

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Formuojamas žemės sklypas: Panevėžio raj. Ramygalos sen. Ramygalos m. Krekenavos g. 52;

Projekto tikslai: suformuoti žemės sklypą, reikalingą savininko nuosavybės teisėmis valdomiems pastatams (unikalus Nr.6697-3000-3018, Nr. 6697-3000-3029, Nr.6697-3000-3036, Nr.6697-3000-3040) eksploatuoti;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-166741;

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 2025m. vasario 24d. įsakymas Nr.A-86 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2025m. vasario 27d. Nr.TP.054-25-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- Telia Lietuva, Resursų 2 komandos 2025m. vasario 27d. Nr.250227 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2025m. vasario 27d. Nr.166741/02-27 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

Formuojamas žemės sklypas yra Panevėžio rajone, Ramygalos mieste, Krekenavos gatvėje Nr. 52. Nekilnojamojo turto registre registruoti statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.6697-3000-3018, žym.plane 1A1m), ūkinis pastatas (unik.Nr.6697-3000-3029, žym.plane 2I1b), ūkinis pastatas (unik.Nr.6697-3000-3036, žym.plane 4I1m, nugriautas), kiemo statiniai (šulinys, lauko tualetas, kiemo aikštelė, tvora, stoginė, unik.Nr.6697-3000-3040). Gyvenamasis namas elektros energija aprūpinamas požeminiu elektros kabeliu, ties pietine formuojamo sklypo riba nutiesti elektroninių ryšių tinklai. Krekenavos gatvėje nutiesti vandens tiekimo, buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Teritorija nemelioruota. Sklypas nepatenka į kultūros paveldo teritoriją ar kitas saugomas teritorijas.

Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-2	6667/0001:0110 4400-1731-1512 Savanorių g. 35	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
2-3	6667/0001:0107 4400-1562-7199 Savanorių g. 31	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
3-4	6667/0001:0033 6667-0001-0033 Krekenavos g. 50	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
4-5	Rajoninis kelias Ramygala - Krekenava (3003) Krekenavos gatvė			
5-1	Valstybinė žemė			

REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

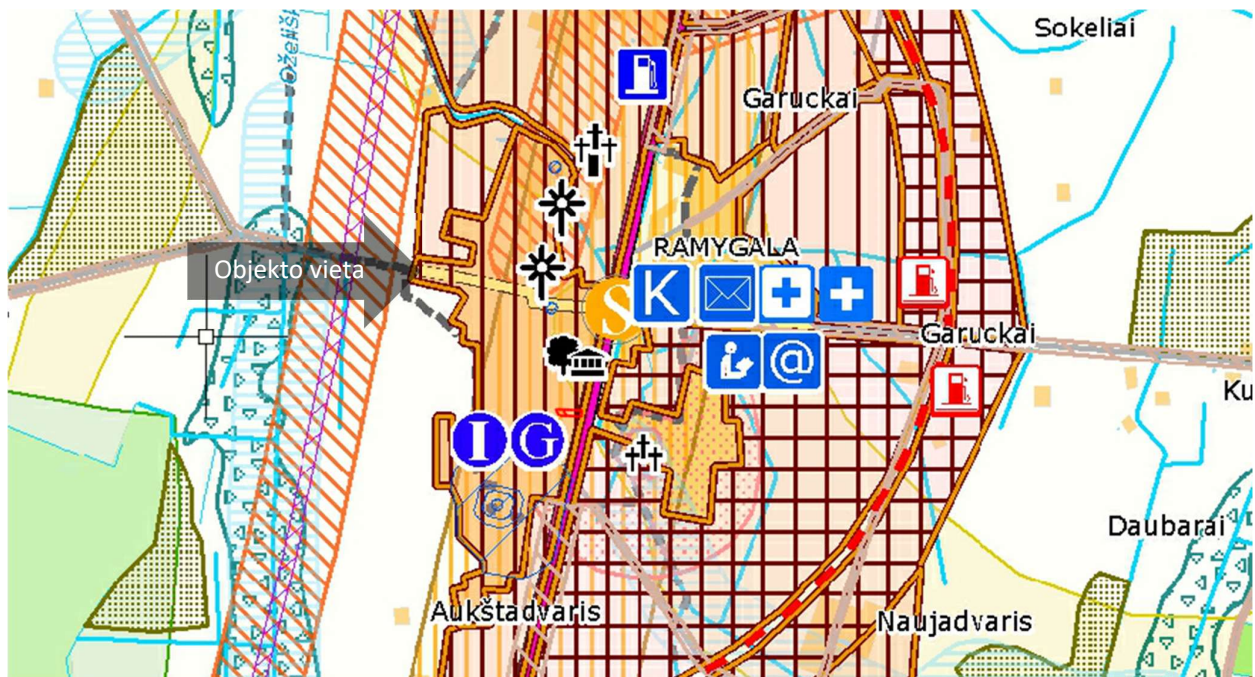
Statybos techniniame reglamente STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nurodoma, kad minimalus atstumas nuo atskirai statomo namo ir jo priklausinių (išskyrus nesudėtingus statinius) iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3 metrai. 3 metrų atstumu nuo sklypo 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.

Elektros energetikos objektų ir įrenginių, esančių elektros energetikos objektus ir įrenginius valdančiai elektros energetikos įmonei nuosavybės teise ar kitais teisėtais pagrindais nepriklausančioje žemėje ar kituose nekilnojamuosiuose daiktuose, eksploatavimui, aptarnavimui, remontui, techninei priežiūrai, rekonstravimui, modernizavimui ir (ar) naudojimui užtikrinti Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymu 75 str. 3p. nustatomi žemės ir kitų nekilnojamųjų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių nustatytų (nustatomų) apsaugos zonų ribose.

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%.

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 ≥ 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

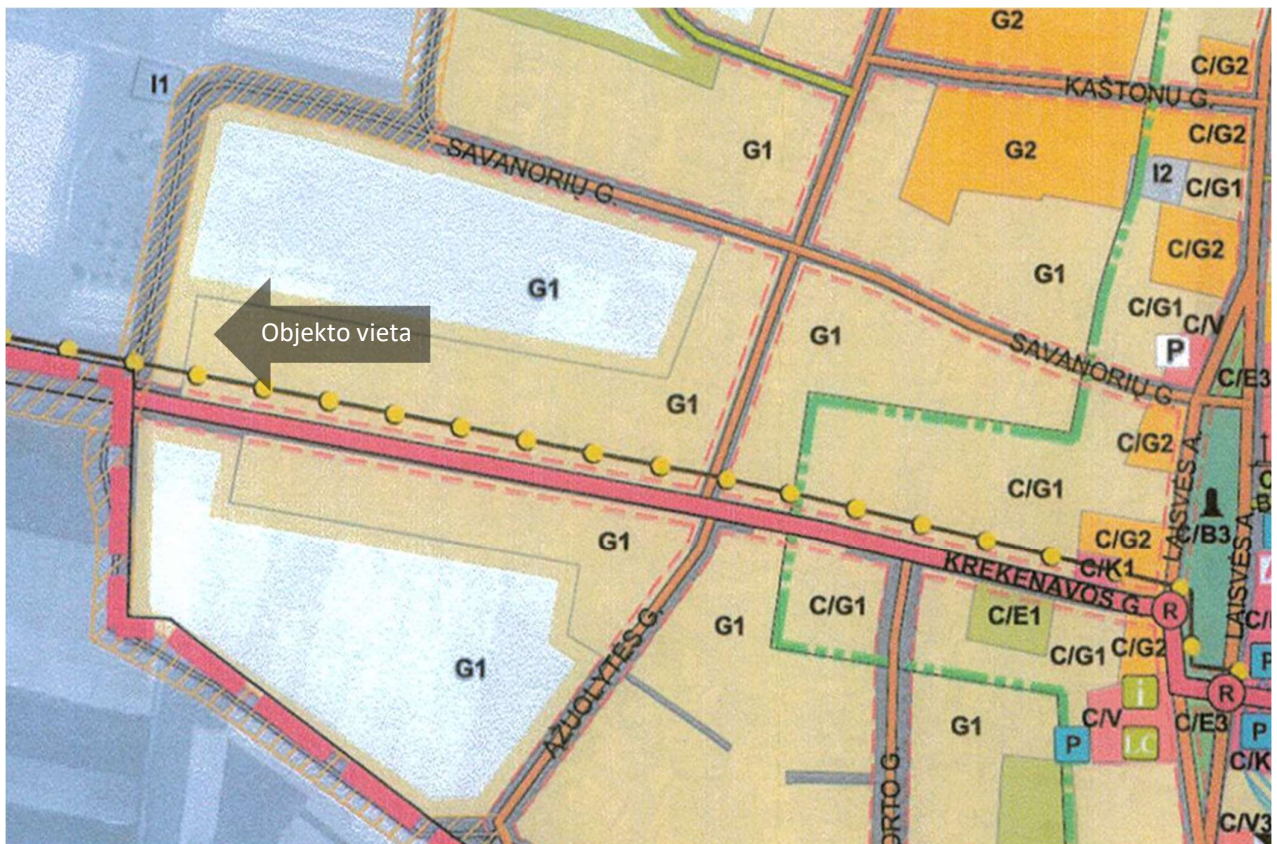
- Regioninio tarsisteminio stabilizavimo ašys (geoekologinės takoskyros)
- Rajoninio tarsisteminio stabilizavimo ašys (geoekologinės takoskyros)
- Rajoniniai ir svarbiausi vietiniai vidinio stabilizavimo mazgai ir juostos
- Regioniniai ir svarbiausi rajoniniai slėninės bei dubakloninės migracijos koridoriai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



<u>Pėsčiųjų - dviračių takai</u>		<u>Gatvės</u>	
	<i>Esami</i>		<i>Esamos</i>
	<i>Planuojami</i>		Aptarnaujančios gatvės ir keliai (B2 kategorija) miesto teritorijoje
	<i>Pėsčiųjų ir/ar dviračių jungtis</i>		Aptarnaujančios gatvės ir keliai (C1 kategorija) miesto teritorijoje
			Pagalbinės gatvės (D1 kategorija)
			Pagalbinės gatvės (D2 kategorija)

KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ			Kelio apsaugos zona
	G Gyvenamosios teritorijos		Gatvių raudonosios linijos
	G1 Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos		
	G2 Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos		

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

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.

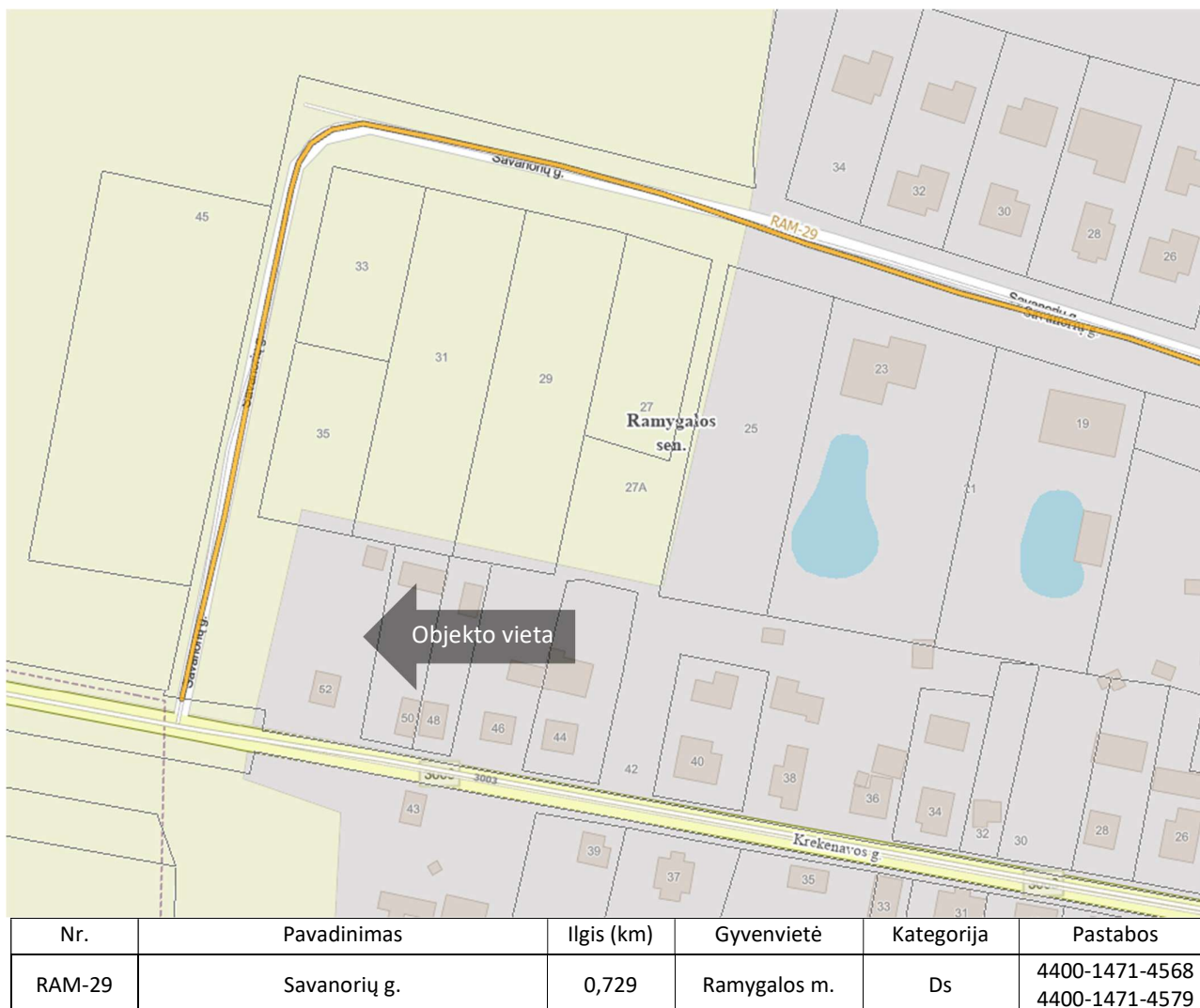
Galimi kiti žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai: Visuomeninės paskirties objektų, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros tiesinių bei objektų, urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių, atskirųjų želdynų.

Užstatymo reglamentai (taikomi naujai statybai ir rekonstrukcijai):

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

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

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



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

PROJEKTO SPRENDINIAI

Formuojamas žemės sklypas gyvenamajam namui ir jo priklausiniams, esantiems Panevėžio rajono savivaldybėje, Ramygalos seniūnijoje, Ramygalos mieste, Krekenavos gatvėje Nr.52, eksploatuoti. Suformuojamas žemės sklypas, kurio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Pagal žemės naudojimo būdų turinio aprašą, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų būdo žemės sklypai skirti vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatams ir įvairių socialinių grupių paskirties pastatams, skirtiems socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugoms su apgyvendinimu ne daugiau kaip 10 paslaugų gavėjų, nurodytų prie konkrečios socialinės paslaugos socialinės apsaugos ir darbo ministro tvirtinamame socialinių paslaugų kataloge, teikti. Numatyta pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas neprieštaruja Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, Ramygalos miesto bendrojo plano sprendiniams.

Sklypo ribos taškuose 1-4 sutampa su kadastriniais matavimais suformuotomis sklypų ribomis. Taškuose 4-1 riba formuojama atsižvelgiant į esamą kiemo aptvėrimą ir prie Krekenavos gatvės registruotų sklypų ribas.

Įvažiavimas į suformuotą žemės sklypą numatomas iš Krekenavos gatvės esama nuovaža.

Suformuotas valstybinės žemės sklypas proj.Nr. 1

Sklypo plotas- 1226m²

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- 19m²

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 359m²

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 16m²

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 9m²

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra

Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, veiklos apribojimai nurodyti Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme. Įregistravus žemės sklypą VĮ Registrų centre bus registruotos tikslus teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, plotas pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatas.

Parengto projekto viešinimas vykdomas ŽPDRIS interneto svetainėje (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.

Projekto įgyvendinimo metu bus atliekami suformuoto žemės sklypo kadastriniai matavimai, nustatant žemės sklypų ribų posūkio taškus ir riboženklų koordinates valstybinėje koordinacių sistemoje. Į sklypo ribų ženklinimą kviečiami gretimų sklypų savininkai, valstybinės žemės patikėtiniai ar kiti suinteresuoti asmenys. Atsižvelgiant į suinteresuotų asmenų pastabas suformuoto sklypo riba gali būti koreguojama. Atlikus žemės sklypų kadastrinius matavimus parengiamos jų kadastro duomenų bylos. Žemės savininkai ar valstybinės žemės patikėtiniai, vadovaudamiesi savivaldybės mero sprendimu suformuoti žemės sklypą ir Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimais nustatyti jų kadastro duomenis, teisės aktų nustatyta tvarka teikia duomenis Nekilnojamojo turto registru. Įregistravus žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre sudaroma valstybinės žemės pirkimo – pardavimo ar nuomos sutartis su žemės naudotojais (pastatų savininkais).

Parengė matininkė Vaida Taurienė