

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Formuojamas žemės sklypas: Panevėžio raj. Ramygalos sen. Ramygalos m. Gėlių g. 7;

Projekto tikslai: Suformuoti žemės sklypą, reikalingą savininko nuosavybės teise valdomiems pastatams (unikalus Nr. 6697-0000-1012, Nr. 6697-0000-1020, Nr. 4400-4166-7087, Nr. 6697-0000-1031, Nr. 6697-0000-1042, Nr. 6697-0000-1053, Nr. 6697-0000-1064) eksploatuoti;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-172335;

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. kovo 28d. įsakymas Nr.A-148 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2025m. balandžio 1d. Nr.TP.072-25-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2025m. kovo 31d. Nr.172335/03-31 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, Gėlių gatvėje Nr. 7. Nekilnojamojo turto registre registruoti statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.6697-0000-1012, žym. plane 1A1ž), ūkinis pastatas (unik.Nr.6697-0000-1020, žym. plane 2I1p), garažas (unik.Nr.4400-4166-7087, žym. plane 3G1p), ūkinis pastatas (unik.Nr.6697-0000-1031, žym. plane 4I1ž), viralinė (unik.Nr.6697-0000-1042, žym. plane 5I1p), ūkinis pastatas (unik.Nr.6697-0000-1053, žym. plane 6I1ž), kiemo statiniai: šulinys, lauko tualetas, kiemo aptvėrimas, kiemo aikštelė (unik.Nr.6697-0000-1064). Gyvenamasis namas elektros energija aprūpinamas požeminiu elektros kabeliu, ties rytine formuojamo sklypo riba įrengta 0,4kV orinė elektros linija. Į pastatą 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	Pastabos
1-3	Valstybinė žemė				Gėlių gatvė Nr. 9
3-4	Gėlių gatvė				
4-5	6667/0001:0126 4400-6590-6063 Gėlių g. 3	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Valstybinė	Kadastriniai matavimai	Suformuotas ZSFP- 130613
5-1	6667/0001:0125 4400-6336-1817 Savanorių g. 19	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai	Suformuotas ZSFP- 127643

REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

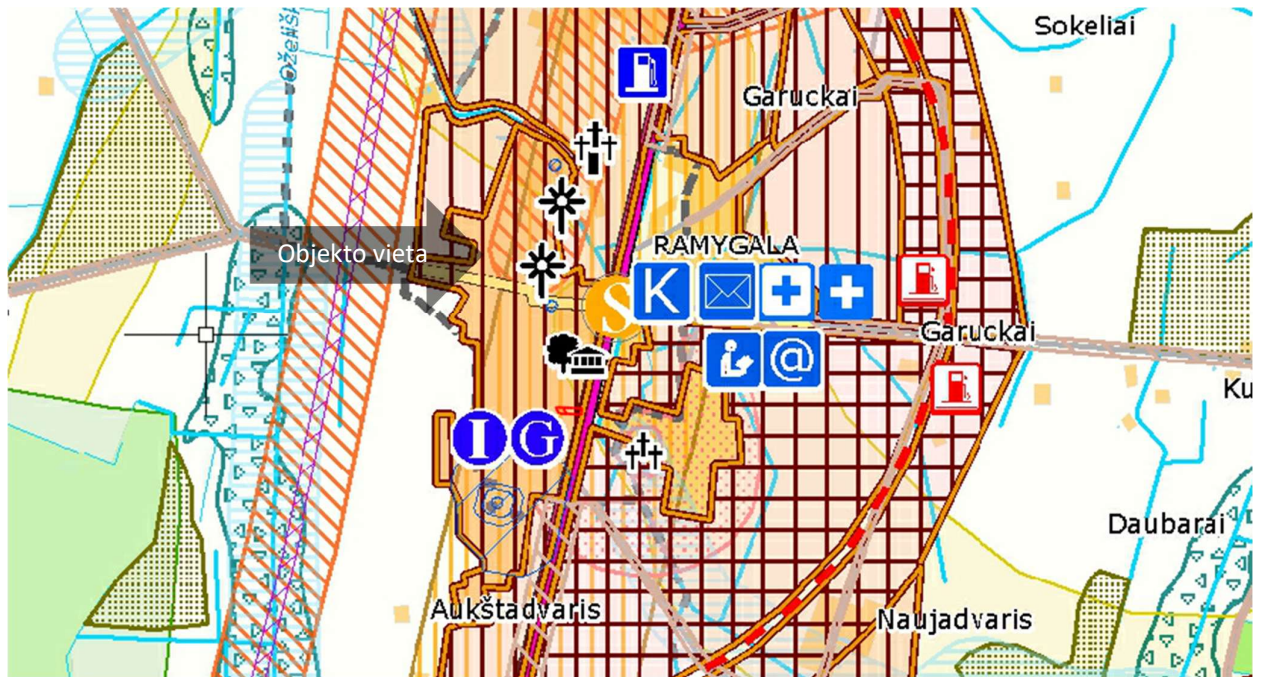
Statybos techniniame reglamente STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nurodoma, kad minimalus atstumas nuo atskirai statomo namo ir jo priklausinių (išskyrus nesudėtingus statinius) iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3 metrai. 3 metrų atstumu nuo sklypo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

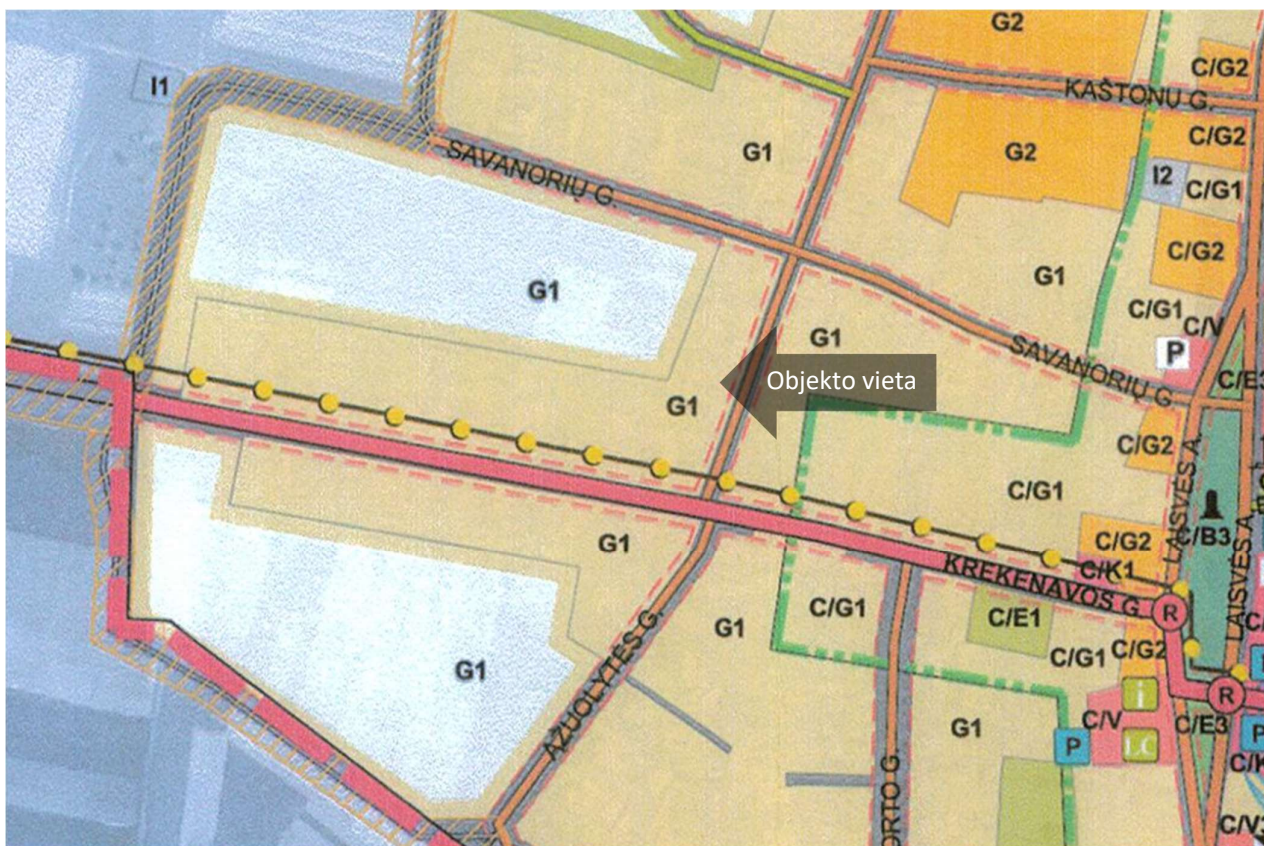
- Regioninio tarsisteminio stabilizavimo ašys (geoekologinės takoskyros)
- Rajoninio tarsisteminio stabilizavimo ašys (geoekologinės takoskyros)
- Rajoniniai ir svarbiausi vietiniai vidinio stabilizavimo mazgai ir juostos
- Regioniniai ir svarbiausi rajoniniai slėninės bei dubakloninės migracijos koridoriai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



Pėsčiųjų - dviračių takai		Gatvės	
	<i>Esami</i>		<i>Esamos</i>
	Pėsčiųjų - dviračių takas		Aptarnaujančios gatvės ir keliai (B2 kategorija) miesto teritorijoje
	<i>Planuojami</i>		Aptarnaujančios gatvės ir keliai (C1 kategorija) miesto teritorijoje
	Pėsčiųjų ir/ar dviračių jungtis		Pagalbinės gatvės (D1 kategorija)
			Pagalbinės gatvės (D2 kategorija)
KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ			
	G Gyvenamosios teritorijos		Kelio apsaugos zona
	G1 Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos		Gatvių raudonosios linijos
	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.



Nr.	Pavadinimas	Ilgis (km)	Gyvenvietė	Kategorija	Pastabos
RAM-30	Gėlių g.	0,661	Ramygalos m.	Ds	4400-1471-4524

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

PROJEKTO SPRENDINIAI

Formuojamas žemės sklypas gyvenamajam namui ir jo priklausiniams, esantiems Panevėžio rajono savivaldybėje, Ramygalos seniūnijoje, Ramygalos mieste, Gėlių gatvėje Nr.7, eksploatuoti. Suformuojamas žemės sklypas, kurio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Pagal žemės naudojimo būdų turinio aprašą, vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų būdo žemės sklypai skirti vienučių 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 neprieštaruoja Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, Ramygalos miesto bendrojo plano sprendiniams.

Sklypo riba taškuose 1-3 formuojama pagal esamą naudojimą, statinius, kiemo aptvėrimą. Taškuose 3-4 riba formuojama atsižvelgiant į gretimų sklypų ribas ir esamą kelio statinį. Riba taškuose 4-1 sutampa su kadastriniais matavimais suformuotomis sklypų ribomis.

Įvažiavimas į suformuotą žemės sklypą numatomas iš Gėlių gatvės.

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

Suformuotas valstybinės žemės sklypas proj.Nr. 1

Sklypo plotas- 1520m²

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:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 39m²

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 70m²

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra

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

Parengto projekto viešinimas vykdomas ŽPDRIS interneto svetainėje (www.zpdri.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 riboženklių koordinatas valstybinėje koordinatinių 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 registrui. Įregistravus žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre sudaroma valstybinės žemės pirkimo – pardavimo ar nuomos sutartis su žemės naudotojais (pastatų savininkais).

Parengė matininkė Vaida Taurienė