

FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTO (ZSFP-75763) AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo organizatorius – Panevėžio rajono savivaldybė

Planavimo iniciatorius – Fizinis asmuo R.E.

Planavimo teritorijos vieta ir plotas – Panevėžio apskr., Panevėžio rajono sav., Ramygalos sen., Ramygala, Panevėžio g. 4, plotas – 0,1215 ha.

Pertvarkymo projekto rengėjas – Projekto autorius Žydrūnas Kaminskis (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2R-FP-1213, išduotas Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos direktoriaus 2024 m. rugpjūčio 6 d. įsakymu „dėl kvalifikacijos pažymėjimo rengti žemėtvarkos planavimo dokumentus išdavimo“ Nr. 1P-230-(1.1 E.), tel. +370 679 29678, el. p. geotvarka@gmail.com

I. PROJEKTO RENGIMO PAGRINDAS

Projekto tikslai ir uždaviniai:

suformuoti naują valstybinės žemės sklypą, esamiems statiniams – gyvenamam namui (unikalus daikto Nr. 6695-0001-3015), ūkiniui pastatui (unikalus daikto Nr. 6695-0001-3026), pagal Nekilnojamojo turto kadastrą (registro Nr. 35/88112) įrašytą jų tiesioginę paskirtį, nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, esant reikalui, nustatyti žemės servitutus.

Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

bendrujų planų:

1. Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas (T00087555);
2. Ramygalos miesto teritorijos bendrasis planas (T00065541).

Detaliųjų planų: nėra.

specialiojo teritorijų planavimo dokumentų:

1. Panevėžio rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo specialiojo plano keitimas (T00089829);
2. Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos šilumos ūkio specialusis planas (T00001570);

3. Panevėžio rajono rekreacinių teritorijų specialusis planas (T00071423).

Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo rengimo pagrindai:

1. Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktorius įsakymas “Dėl valstybinės žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo” 2020-06-19 Nr. A-348;
2. Panevėžio rajono savivaldybės administracijos architektūros skyriaus žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai 2025-05-19 Nr. TP. 105-20-Ž;

II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ**2.1. Bendra informacija apie planuojamą teritoriją**

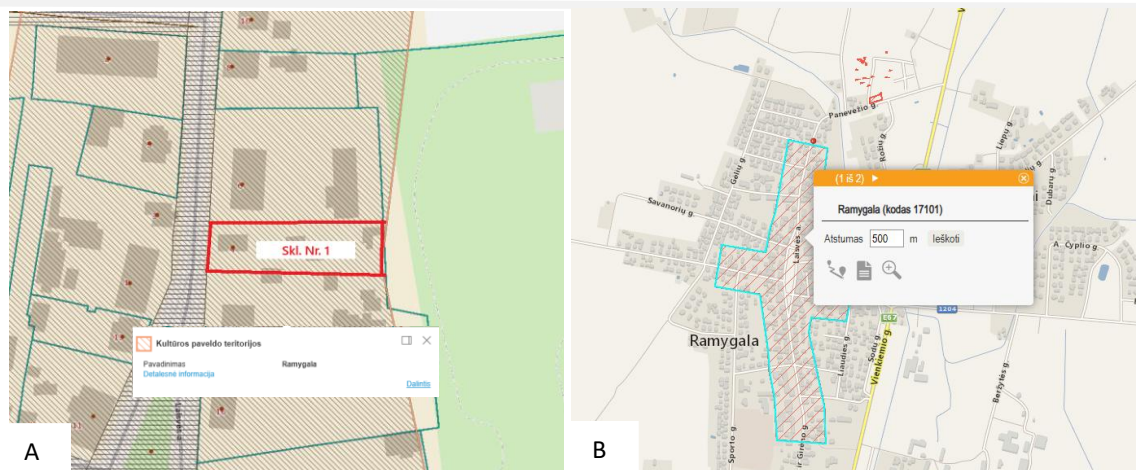
Formuojamas žemės sklypas yra Panevėžio apskr., Panevėžio r. sav., Ramygalos sen., Ramygala, Panevėžio g. 4 (1 pav.)



1 pav. Planuojama teritorija

2.2. Saugomos bei kultūros paveldo objektų teritorijos

Planuojama teritorija patenka į nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių teritorijas (2 pav.), kodas 17101.



2 pav. Kultūros paveldo teritorijos (šaltinis A: regia.lt, B: www.kpd.lt)

Planuojama teritorija su saugomomis ar rekreacinėmis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Saugomoms teritorijoms neigiamas poveikis nebus daromas.

2.3. Gretimybės

Projektuojamas žemės sklypas (proj. Nr. 1) šiaurinėje ir pietinėje dalyje ribojasi su laisva nesuformuota valstybine žeme (1 lentelė). Rytinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu, kadastro Nr. 6667/0002:0070, kuriam atlikti kadastriniai matavimai. Vakarinėje dalyje ribojasi su Panevėžio g., kurios unikalus Nr. 4400-1471-3505.

1 lentelė. Projektuojamo žemės sklypo gretimybės.

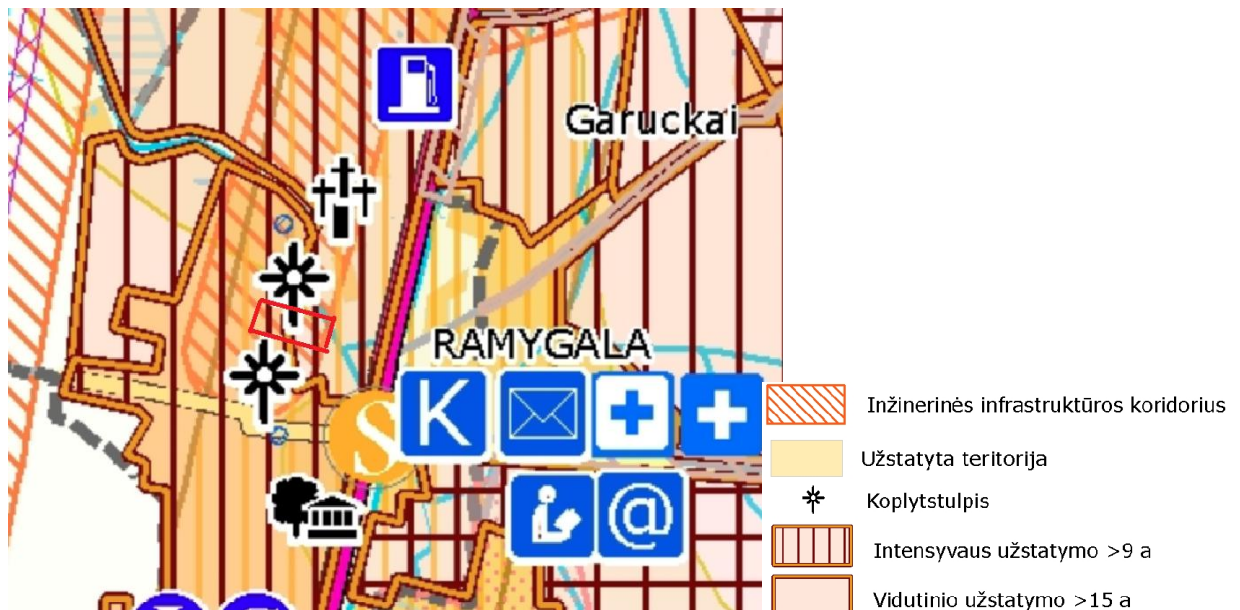
Skł. Nr. 1		
Gretimybė	Žemės sklypo kadastro Nr.	Pastabos
1-2	-	LVŽF
2-3	6667/0002:0070	Atlikti kadastriniai matavimai
3-4	-	LVŽF
4-1	-	Panevėžio g. (Ūn. Nr.4400-1471-3505)

III. FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTO SPRENDINIAI

2.1. Projekto atitikimas toje teritorijoje galiojantiems atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų:

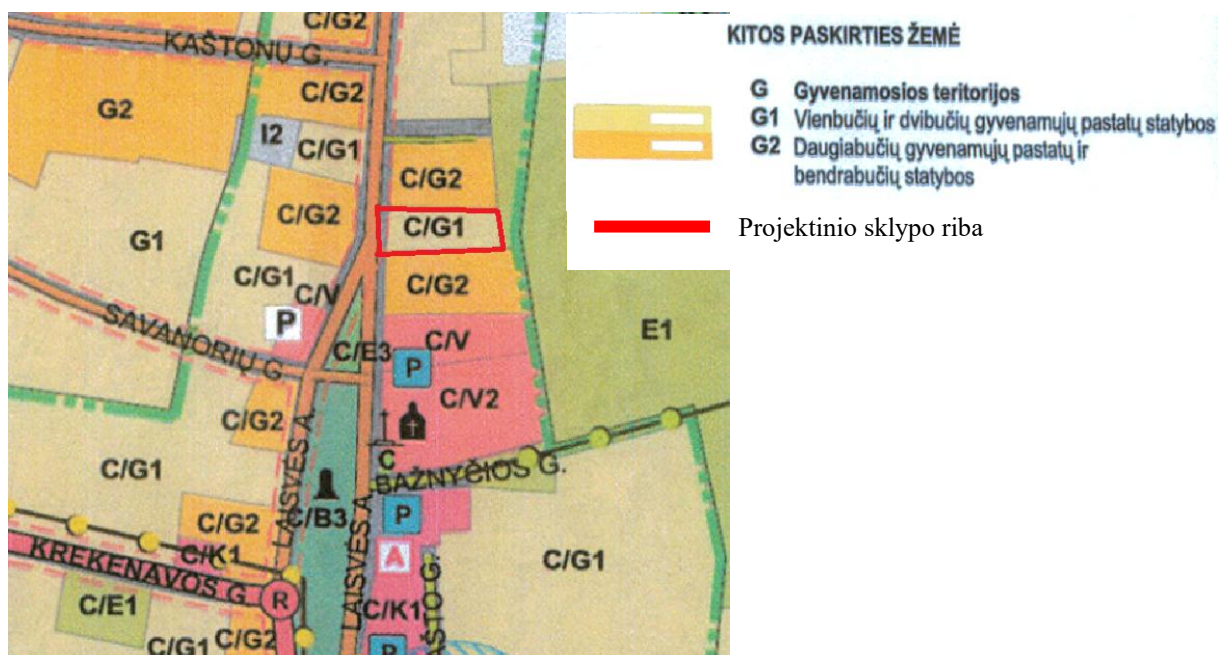
Formuojant žemės sklypą buvo atsižvelgta į Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, patvirtintą Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2008 m. liepos 3 d. sprendimu Nr. T-154 (3 pav.). Bendrajame plane nurodyta, kad planuojama

teritorija patenka į užstatytas teritorijos intensyvaus užstatymo zoną.



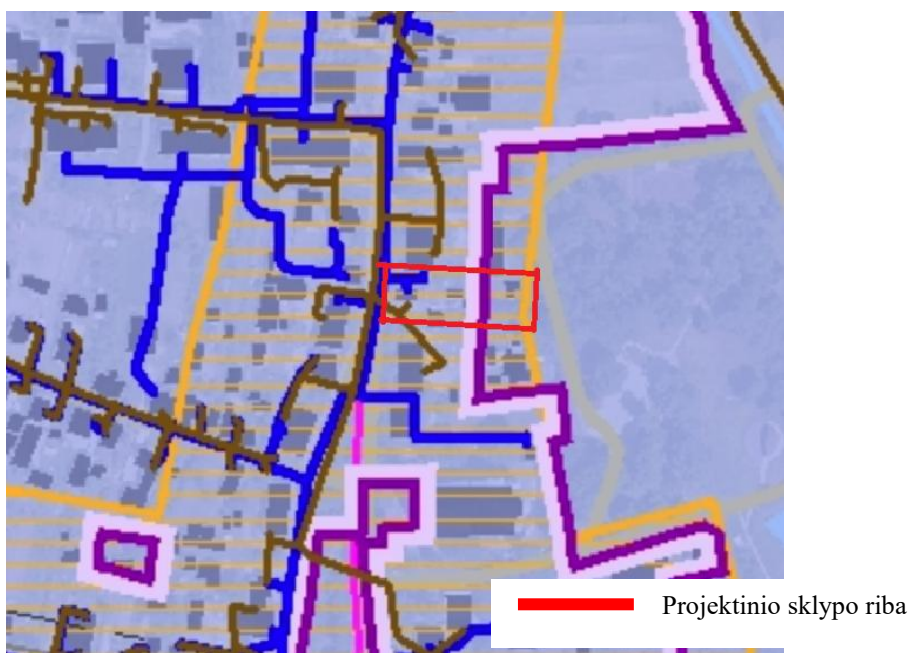
3 pav. Iškarpa iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorij (T00087555)

Analizuojant Ramygalos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius (4 pav.) patvirtintą Panevėžio rajono savivaldybės tarybos Nr. T-254 sprendimu “Dėl Ramygalos miesto, Krekenavos, Naujamiesčio ir Raguvos miestelių teritorijų bendrųjų planų tvirtinimo”, nustatyta, kad planuojama teritorija patenka į kitos paskirties žemės teritoriją bei vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos zoną.



4pav. Iškarpa iš Ramygalos miesto bendrojo plano (TPDR Nr. T00065541)

Atliekant teritorijos analizę, buvo atsižvelgta ir į specialiuosius planus, vienas jų - Panevėžio rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo specialiojo plano keitimas (5 pav.), patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu 2023-08-29 Nr. T-216.



5pav. Iškarpa iš Panevėžio rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo specialiojo plano keitimo (TPDR Nr. T00089829)

2.2. Duomenys apie naujai suformuotą žemės sklypą.

Formuojamas 1 žemės sklypas, kurio duomenys pateikiami 2 lentelėje.

2 lentelė. Duomenys apie projektuojamą žemės sklypą.

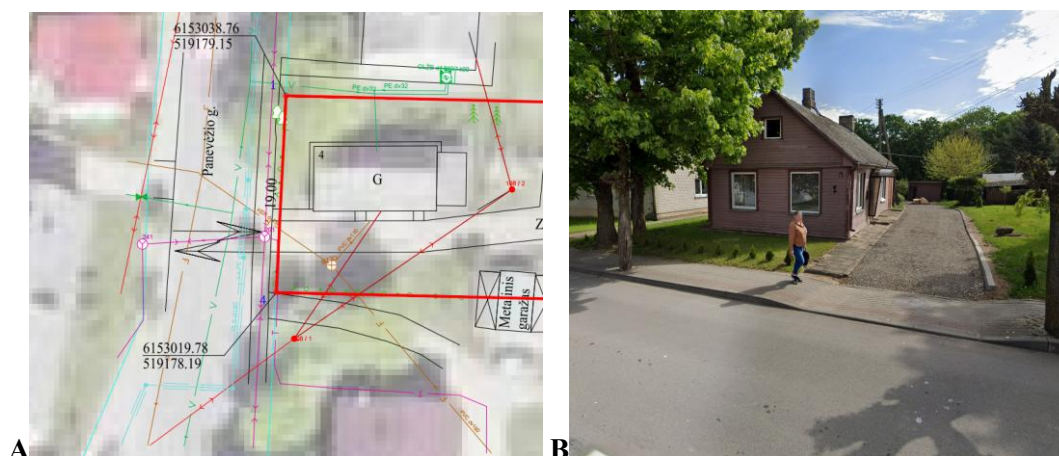
	Projektinis Nr. 1
Žemės sklypo plotas	0,1215 ha
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė (KT)
Naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	1. 101 - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis): 6 m ² ; 2. 106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis): 148 m ² ; 3. 119 - Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis): 1204 m ² ; 4. 149 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis): 206 m ² ;

Žemės naudmenos	Užstatyta teritorija: 0,1215 ha
Servitutai	-

Taikytinos specialiosios žemės naudojimo sąlygos dėl sklype ir šalia jo esančių inžinerinių statinių ir įrenginių naudojimo nustatytos vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166.

2.3. Susisiekimo sistema (transporto eismo organizavimas)

Įvažiavimas/išvažiavimas projektuojamas nuo Panevėžio g. (6 pav.)



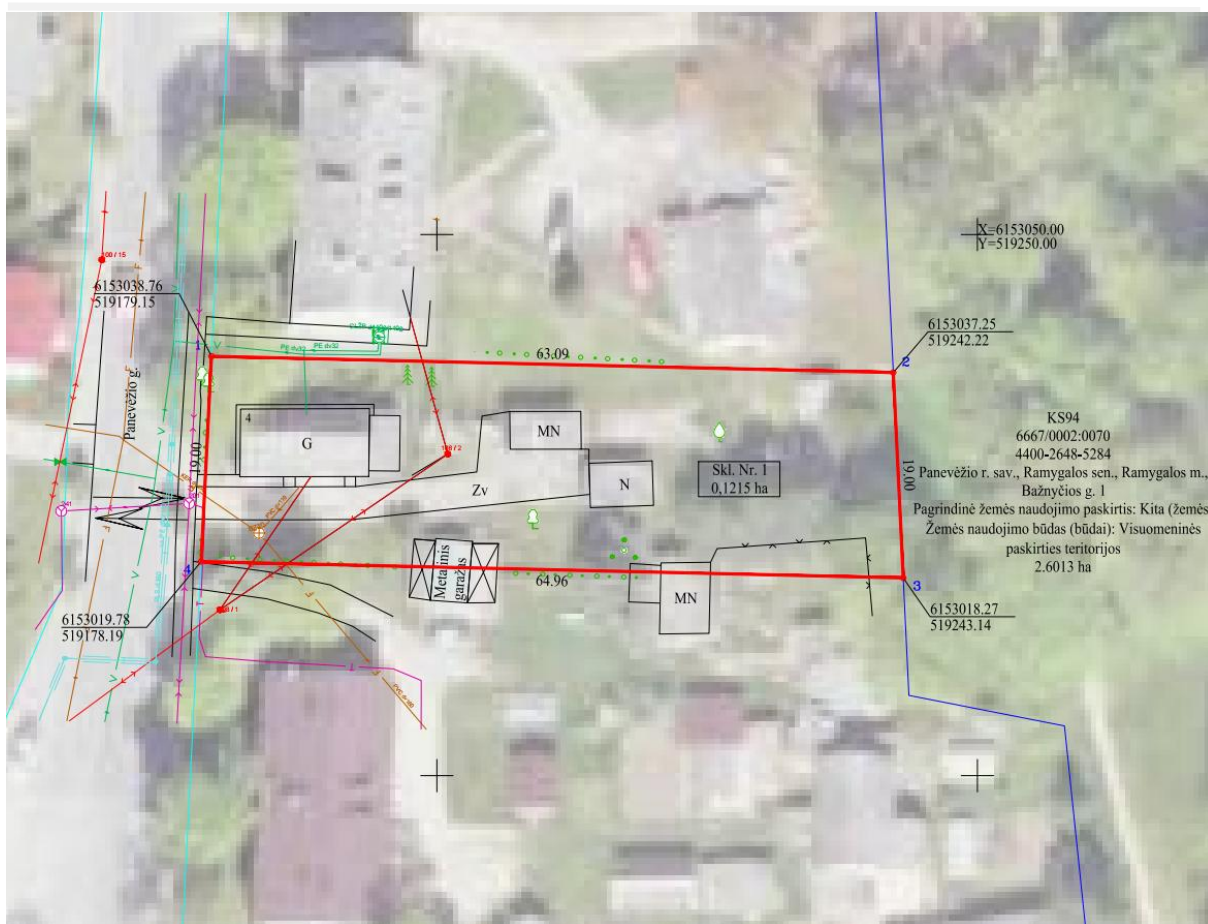
6 pav. Įvažiavimas į projektuojamą žemės sklypą (A – sprendinių brėžinys; B- google.maps)

2.4. Sprendinių įgyvendinimo programa

Naujai suformuotų sklypų savininkai įsipareigoja naujai suformuotam sklypams parengti kadastrinių matavimų bylas, sklypus įregistruoti Nekilnojamojo turto registre, saugoti vietovėje paženklintus riboženklis.

2.5. Planuojamos teritorijos linijų ilgiai.

Planuojamos teritorijos žemės sklypo linijų ilgiai pateikti sprendinių brėžinyje (7 pav.) ir žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinės sistemos ŽPDRIS erdviniuose duomenyse (paslaugos Nr. ZSFP-75763).



Sutartiniai ženklai	
sutartinio ženklo žymėjimas	sutartinio ženklo aprašymas
	Formuojama sklypo riba
	Gretimų sklypų riba
	Įvažiavimas/išvažiavimas
	Pastatai
	Inžinerinis statinys
	Dujotiekis
	Vandentiekis
	Žemos įtampos elektros oro linija
	Nuotekų linija
	Ryšių linija

7 pav. Iškarpa iš sprendinių brėžinio

IV. APIBENDRINIMAS

Žemės sklypo formavimo projektas parengtas vadovaujantis:

1. Lietuvos Respublikos Žemės įstatymu;
2. 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 „Dėl žemės sklypų

- formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“;
3. Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-09-29 nutarimu Nr. 1073 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašo patvirtinimo“;
 4. Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-10-14 nutarimu Nr. 1289 „Dėl žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“;
 5. Civiliniu kodeksu;
 6. Statybos techninių reikalavimų reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
 7. Atsižvelgiant į iniciatoriaus, planavimo organizatoriaus ir gretimų žemės sklypų pageidavimus ir pastabas.

Projektavimui panaudoti 1995-2023 m. ortofotografiniai M 1:10 000 žemėlapiai ORT10LT topografinis pagrindas, vietovėje atliktų topografinių matavimų bei surinktų kadastrinių matavimų duomenys.

Visuomenės dalyvavimas teritorijų planavimo procese atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministro ir Aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 149-5420).

Projekto autorius:

Žydrūnas Kaminskis

(kval. Nr. 2R-FP-1213,
2024 m. rugpjūčio 6 d.)