

## **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

Mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis apskaičiuojamas pagal kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“ (toliau – Metodika). Mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams ar įrenginiams

eksploatuoti, išskyrus kultūros paveldo objektus, įrašytus į Kultūros vertybių registrą, nustatomas pagal formulę (1).

$$S_{min} = A_{stat} + S_{priež} \quad (1)$$

čia:

$S_{min}$  – mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, kurį sudaro statinio ar įrenginio užimamas plotas ir statiniui ar įrenginiui prižiūrėti (prie jo privažiuoti, prieiti) reikalingas plotas;

$A_{stat}$  – statinio ar įrenginio užimamas plotas, kuris atitinka statinio ar įrenginio konstrukcijų (ir išsikišusių konsolinių konstrukcijų, stogo konstrukcijų, balkonų ir kt.) projekciją į žemės paviršių;

$S_{priež}$  – statiniui ar įrenginiui prižiūrėti reikalingas plotas (kvadratiniais metrais) (1 lentelė).

**1 lentelė.**  $S_{priež}$  formulės pagal statinio užimamą plotą

Statinio užimamas plotas	$S_{priež}$ formulė
$< 250 \text{ m}^2$	$S_{priež} = 6\sqrt{A_{stat}} \cdot 2,00$
$\geq 250 \text{ m}^2$ ir $< 2\,000 \text{ m}^2$	$S_{priež} = 6\sqrt{A_{stat}} \cdot 3,00$
$\geq 2\,000 \text{ m}^2$	$S_{priež} = 6\sqrt{A_{stat}} \cdot 10,00$

Žemės sklypas, proj. Nr. 1, formuojamas esamiems statiniams – gyvenamam namui (unikalus daikto Nr. 6695-0001-3015), ūkiniui pastatui (unikalus daikto Nr. 6695-0001-3026) eksploatuoti, pagal NTR įrašytą jų tiesioginę paskirtį.

Gyvenamasis namas, unikalus Nr. 6695-0001-3015, NTR užstatytas plotas 70 kv.m. (2 pav.), eksploatuoti reikalingas plotas:

$$\text{Kai statinio užimamas plotas } < 250 \text{ m}^2, S_{priež} = 6 \sqrt{A_{stat}} \cdot 2,00 = 6 \sqrt{70,00} \cdot 2,00 = 100,40 \text{ m}^2$$

$$\text{Mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis } S_{1min} = A_{stat} + S_{priež} = 70,00 + 100,40 = 170,40 \text{ m}^2$$

<b>Pastatas - Gyvenamas namas</b>
Unikalus daikto numeris: <b>6695-0001-3015</b>
Paskirties grupė: <b>Vienbučių ir dvibučių</b>
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: <b>Dvibučių</b>
Žymėjimas plane: <b>1A1m</b>
Statybos pradžios metai: <b>1950</b>
Statybos pabaigos metai: <b>1950</b>
Baigtumo procentas: <b>100 %</b>
Šildymas: <b>Vietinė šildymo sistema</b>
Dujos: <b>Suskystintos</b>
Sienos: <b>Rąstai</b>
Stogo danga: <b>Asbestcementis</b>
Aukštų skaičius: <b>1</b>
Bendras plotas: <b>58.10 kv. m</b>
Naudingas plotas: <b>58.10 kv. m</b>
Gyvenamasis plotas: <b>36.76 kv. m</b>
Tūris: <b>195 kub. m</b>
Užstatytas plotas: <b>70.00 kv. m</b>
Gyvenamosios paskirties patalpų skaičius: <b>2</b>
Kambarių skaičius: <b>3</b>
Koordinatė X: <b>6153029.46</b>
Koordinatė Y: <b>519187.63</b>
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): <b>2167 Eur</b>
Fizinio nusidėvėjimo procentas: <b>24 %</b>
Atkuriamoji vertė: <b>1647 Eur</b>
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: <b>1984-08-03</b>
Kadastro duomenų nustatymo data: <b>1984-08-03</b>

**2 pav.** Gyvenamojo namo NTR išrašo iškarpa

Ūkinio pastato, unikalus Nr. 6695-0001-3026, NTR užstatytas plotas 23 kv.m. (3 pav.), eksploatuoti reikalingas plotas:

Kai statinio užimamas plotas  $< 250 \text{ m}^2$ ,  $S_{\text{priež}} = 6 \sqrt{A_{\text{stat}}} \cdot 2,00 = 6 \sqrt{23,00} * 2,00 = 57,55 \text{ m}^2$

Mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis  $S_{2\text{min}} = A_{\text{stat}} + S_{\text{priež}} = 23,00 + 57,55 = 80,55 \text{ m}^2$

<b>Pastatas - Ūkinis pastatas</b>
Unikalus daikto numeris: <b>6695-0001-3026</b>
Paskirties grupė: <b>Pagalbinių</b>
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: <b>Pagalbinio ūkio</b>
Žymėjimas plane: <b>311p</b>
Statybos pradžios metai: <b>1950</b>
Statybos pabaigos metai: <b>1950</b>
Baigtumo procentas: <b>100 %</b>
Sienos: <b>Plytos</b>
Aukštų skaičius: <b>1</b>
Tūris: <b>50 kub. m</b>
Užstatytas plotas: <b>23.00 kv. m</b>
Vidutinė rinkos vertė: <b>250 Eur</b>
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: <b>Masinis vertinimas</b>
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: <b>2021-06-10</b>
Kadastro duomenų nustatymo data: <b>1984-08-03</b>

**3 pav.** Ūkinio pastato NTR išrašo iškarpa

Bendras plotas, reikalingas esamiems ir planuojamiems statiniams eksploatuoti:

$$S_{\min} = S_{1\min} + S_{2\min} = 170,40 + 80,55 = 250,95 \text{ m}^2$$

Taigi, pagal Metodiką, mažiausias statiniams, gyvenamam namui (unikalus daikto Nr. 6695-0001-3015), ūkiniui pastatui (unikalus daikto Nr. 6695-0001-3026) eksploatuoti reikalingas plotas – 0,0251 ha, suprojektuotas žemės sklypo, proj. Nr.1 plotas - 0,1215 ha.

Tuo atveju, jei nustatoma, kad statiniui eksploatuoti priskirtas valstybinės žemės plotas yra didesnis nei apskaičiuotas šiam statiniui tenkantis mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, turi būti vertinama, ar šį dydį viršijantis plotas yra būtinas ir naudojamas su statinio eksploatacija susijusiems poreikiams tenkinti (pagal metodikoje numatytas išimtis).

Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius. Vienbučių ir dvibučių pastatų paskirties grupei minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius – 1 vieta. Minimalus ilgis ir plotis 2,5 m x 5 m. Viso 13 kv.m.

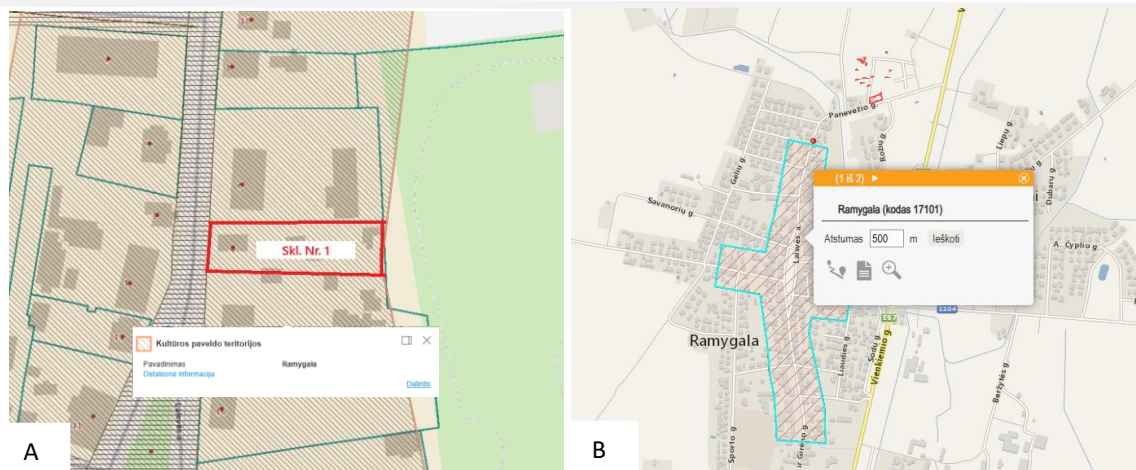
Priklausomųjų želdynų PLOTŲ norma. Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymo Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto turi atitikti 25 proc. T.y. jei žemės sklypą formuojame 0,1215 ha, želdynų norma lygi 0,0304 ha.

Taip pat, formuojant žemės sklypą, proj. Nr. 1, atsižvelgta į Ramygalos miesto bendrojo plano sprendinius, formuojamas žemės pagal faktinį žemės naudojimą, kad neliktų laisvos valstybinės žemės už registruoto ūkinio pastato, suformuoto žemės sklypo riba prigretinta prie registruoto žemės sklypo, kurio kadastro Nr. 6667/0002:0070.

Pažymime, kad ties posūkio taškais 1-4 kertami statiniai – MN ir metalinis garažas yra NTR neregistruoti statiniai, manytina, kad tai yra savavališka statyba valstybinėje žemėje.

## **2.2. Saugomos bei kultūros paveldo objektų teritorijos**

Planuojama teritorija patenka į nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių teritorijas (4 pav.), kodas 17101.



**4 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 (2 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.

**2 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)

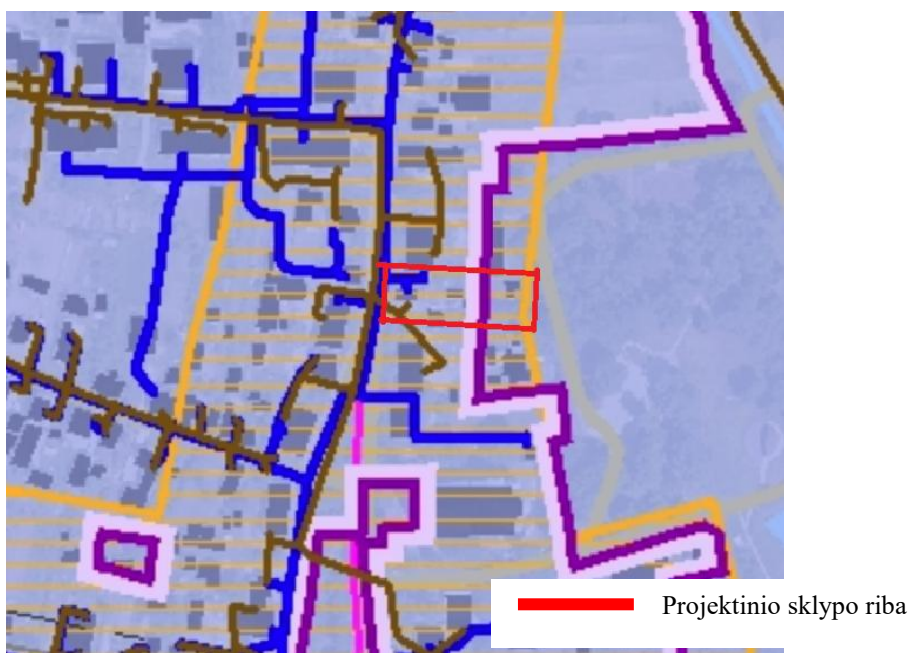
## III. FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTO SPRENDINIAI

### 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 (5 pav.). Bendrajame plane nurodyta, kad planuojama



Atliekant teritorijos analizę, buvo atsižvelgta ir į specialiuosius planus, vienas jų - Panevėžio rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo specialiojo plano keitimas (7 pav.), patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu 2023-08-29 Nr. T-216.



7 pav. 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 3 lentelėje.

### 3 lentelė. Duomenys apie projektuojamą žemės sklypą.

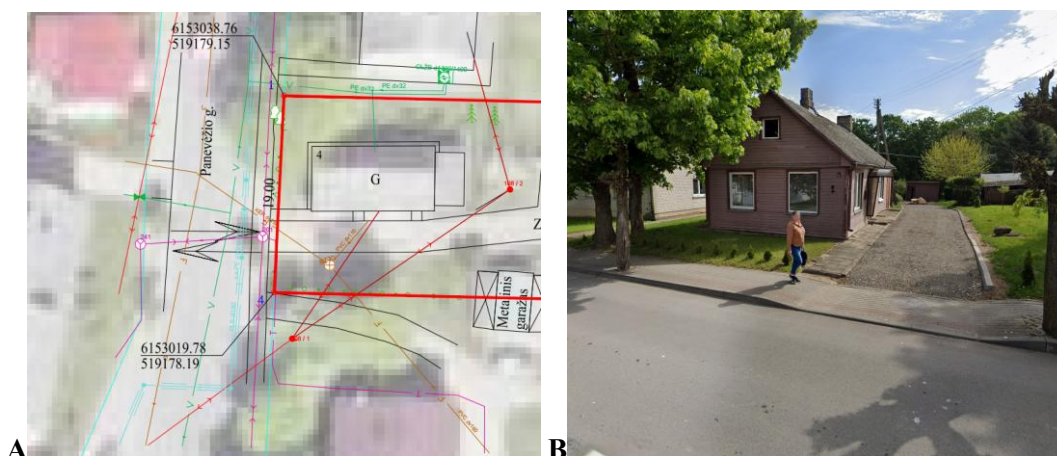
	Projektinis Nr. 1
Žemės sklypo plotas	0,1215 ha
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė (KT)
Naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	1. 101 - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos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

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. ( 8 pav.)



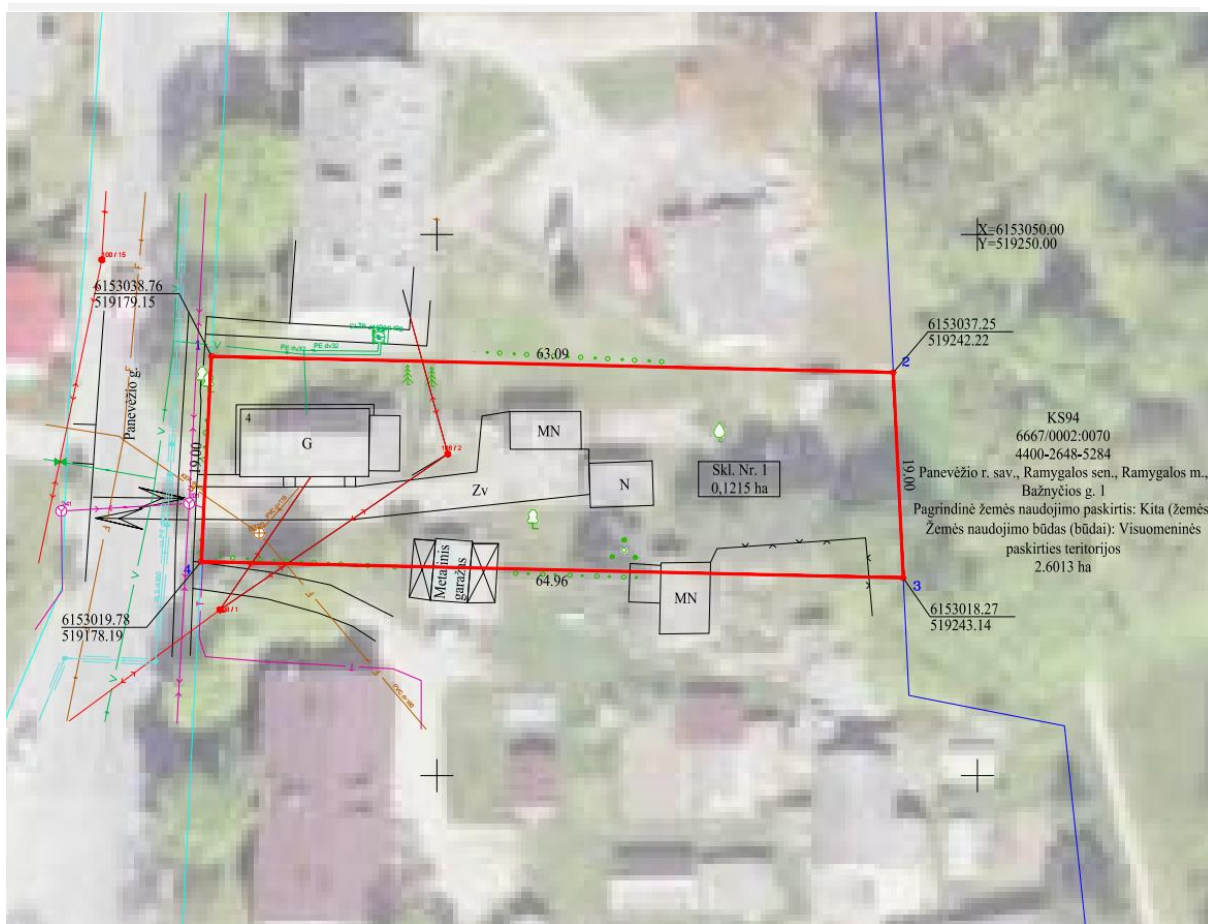
8 pav. Įvažiavimas į projektuojamą žemės sklypą (A – sprendinių brėžinys; B- google.maps)

### 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 (9 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

9 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.)